

# SAISIE IMMOBILIÈRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUITANT :

*La Caisse Régionale de Crédit Agricole  
y A \*VU. J? (Q/IYS o(r B-le Gfe-ACL-*

Me

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

[REDACTED]

Me

Avocat

Adresse des biens vendus :

*42, rue ... Su.J' Lxus  
Fond Baris*

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

*30.500 €*

Audience d'adjudication :

Audience d'orientation :

*JoaO Je/Joré- 10heures*

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de Paris,

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

Dans un immeuble sis à Paris 4<sup>ème</sup>, 42, rue Saint-Louis en l'Ile une chambre avec coin-cuisine.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France** société coopérative à capital et personnel variables dont le siège est à Paris 12<sup>ème</sup>, 26 Quai de la Râpée, inscrite au RCS de Paris sous le n° 775 665 615, représentée par ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

**Avant pour avocat Maître Xavier NORMAND-BODARD membre de la SCP NORMAND & Associés** Avocats à la Cour d'appel de Paris, 7, place de Valois 75001 Paris Tél. : 01.47.20.30.01 - Fax. : 01.47.20.06.01 - P.141 -Mail : [normand@galilex.com](mailto:normand@galilex.com)

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

*1<sup>er</sup> rôle*

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire associé à Longjumeau (Essonne) en date du 31 octobre 2017, comportant prêt par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France au profit de Monsieur [REDACTED] époux [REDACTED] de la somme de **QUATRE VINGT QUINZE MILLE TROIS CENT TRENTE SIX EUROS (95.336,00 €)**, remboursable en 120 mensualités moyennant paiement d'un intérêt au taux fixe de 0,85 % l'an, somme garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de la Publicité Foncière de Paris 12 le 28 novembre 2017 volume 2017 V numéro 997 sur le lot numéro 14 de l'état descriptif de division et de copropriété d'un ensemble immobilier sis à Paris 4<sup>ème</sup>, 42, rue Saint Louis en l'Ile, cadastré section AV numéro 50 lieudit « 42, rue Saint Louis en l'Ile » pour 1 are 52 centiares,

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de la Marie CASES, membre de la SARL LEROI & ASSOCIES, Huissiers de Justice Associés à Paris 17<sup>ème</sup>, 6, place Tristan Bernard, en date du 1<sup>er</sup> juin 2022,

Fait notifier commandement à :

Monsieur [REDACTED], [REDACTED] époux [REDACTED], né le 20 [REDACTED] à [REDACTED] (Yvelines) de nationalité française, domicilié 21, [REDACTED]

2<sup>ème</sup> rôle

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié,

La somme de **SOIXANTE SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTS (67.652,81 €)** en principal, intérêts et accessoires, sauf mémoire, selon décompte de créance arrêté au 21 février 2022, se décomposant comme suit :

**Principal**

*J* la somme de **SOIXANTE TROIS MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (63.178,80 €)**, dont 7.373,00 € au titre des échéances échues et impayées du 5 mai 2021 au 5 janvier 2022

63.178,80 €

**Intérêts**

*J* la somme de **CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTS (51,50 €)** représentant le montant des intérêts au taux de 0,85% l'an du 17 janvier 2022 au 21 février 2022

51,50 €

•/ pour mémoire, le montant des intérêts au taux 0,85% l'an à compter du 22 février 2022 jusqu'à complet paiement

Mémoire

**Accessoires**

■ *S* la somme de **QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT DEUX EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTS (4.422,51 €)**, montant de l'indemnité forfaitaire de 7%

4.422,51 €

**Total sauf mémoire**

**67.652,81 €**

Outre le coût du commandement, sans préjudice de tous autres dûs, intérêts et frais pour mémoire.

*3ème rôle*



En l'absence du destinataire ce commandement a été délivré en l'étude de l'huissier, le gardien ayant confirmé le domicile.

Une copie de l'acte a donc été déposée en l'étude de l'huissier sous enveloppe fermée ne comportant pas d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le sceau de l'huissier apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 du CPC a été laissé au domicile et la lettre prévue à l'article 658 du CPC, comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et la copie de l'acte de signification, a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Ce commandement a été publié pour valoir saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 volume 2022 S numéro 93, le 18 juillet 2022, comme en atteste l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement joint au présent cahier.

*4ème rôle*

*i*

Par exploit de Maître Marie CASES, membre de la SARL LEROI & ASSOCIES, huissiers de justice associés à Paris 17<sup>ème</sup>, 6, place Tristan Bernard en date du 14 septembre 2022, il a été délivré assignation à Monsieur [REDACTED],

**D'AVOIR A COMPARAIRE** à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris, tenant l'audience au Palais de Justice de ladite ville, Parvis du Tribunal 75017 Paris, le :

**JEUDI DIX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX  
A DIX HEURES**  
**(jeudi 10 novembre 2022 à 10 heures)**

Une copie intégrale de cette assignation est annexée à la suite du présent cahier.

EN  
ENC

5ème rôle

## DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Les droits et biens immobilier objet du présent cahier des charges dépendent d'un ensemble immobilier sis à Paris 4<sup>ème</sup>, 42, rue Saint Louis en l'Ile , cadastré section AV numéro 50, lieudit « 7, *impasse Fortin* » pour 1 are 52 centiares, comprenant un bâtiment de 4 étages et un bâtiment au fond de 5 étages, cour et courette.

Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu par Maître POPELIN, notaire à Paris en date du 9 mai 1956, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 12 le 7 juin 1956 volume 2765 numéro 12.

Cet état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié,

✓ par acte reçu par Maître EUVRARD, notaire à Paris du 30 juin 2011, publié au Service de la publicité Foncière de Paris 12 le 4 août 2011, volume 2011 P numéro 1790, avec reprise pour ordre du 22 août 2011,

•S par acte reçu par Maître DABRY, notaire à Paris le 15 juin 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 12 le 26 juin 2018, volume 2018 P numéro 1264,

•S par acte reçu par Maître DABRY, notaire à Paris le 15 juin 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 12 le 29 juin 2018, volume 2018 P numéro 1292.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

Le règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28juin 1938 intitulé «*Dispositions régissant les copropriétaires d'immeuble* ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

6ème rôh



**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

**J LE LOT NUMERO QUATORZE (14) de Tétât descriptif de**  
**division et de copropriété, savoir :**

Au premier étage, une chambre numérotée 13 sur cour,

Et les 23/1060<sup>èmes</sup> des parties communes générales,

Désignation d'après les titres, tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens immobiliers désignés dans le présent cahier des conditions de vente ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi le 23 juin 2022 par Maître Marie CASES, membre de la SARL LEROI & ASSOCIES, Huissiers de Justice Associés à paris 17<sup>eme</sup>, 6, place Tristan Bernard,

Il en résulte que cette chambre comporte un coin-cuisine.

Une copie intégrale de ce procès-verbal est annexée à la suite du présent cahier.

*7ème rôle*

  
Z

## ORIGINE DE PROPRIETE

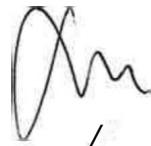
L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire associé à Longjumeau en date du 16 avril 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 12, le 13 mai 2015, volume 2015 P numéro 798.

En la personne de Monsieur [REDACTED], partie saisisse :

Les droits et biens immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur [REDACTED], surnommé, pour les avoir acquis de Monsieur Jean-Jacques CLEMENT époux LATERRADE-CLEMENT, né le 29 juin 1939 à Paris 14<sup>e</sup>, suivant acte reçu par Maître Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire associé à Longjumeau en date du 16 avril 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 12, le 13 mai 2015, volume 2015 P numéro 798, moyennant le prix de 90.000 €, payé comptant au moyen d'un prêt.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

*8ème rôle*



**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

**CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

**ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

**ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

*9<sup>ème</sup> rôle*



## **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L’acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l’acquéreur. La preuve de l’antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L’acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s’il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu’ils auraient payés d’avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s’imposeront à l’acquéreur conformément à la loi.

Si l’acquéreur est évincé du fait de l’un de ces droits, il n’aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l’immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABOUNNEMENTS DIVERS**

L’acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l’immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l’être, sans aucun recours contre le poursuivant et l’avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d’absence d’assurance.

L’acquéreur sera tenu de faire assurer l’immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l’incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l’indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l’article L. 331-1 du Code des procédures civiles d’exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l’acquéreur, celui-ci n’en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

*10ème rôle*

## **ARTICLE 7 - SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

*llème rôle*



## **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

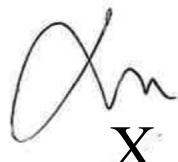
L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

*12ème rôle*

  
X

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

*13ème rôle*



## **ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

*14ème rôle*



## **ARTICLE 15 - VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable daucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.



## **ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidiairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

*16ème rôle*



## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

*a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;*

*b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;*

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.



## **ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUSSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

*a)* Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

*b)* Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

*c)* Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.



## **ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

## **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

*19ème rôle*



## **ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élue de l'acquéreur.



## **ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 29 - MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

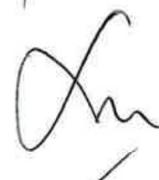
**TRENTE MILLE EUROS  
(30.000 €)**

Fait et rédigé à Paris le <sup>1<sup>e</sup>r</sup> septembre 2022,  
par Maître Xavier NORMAND-BODARD  
Avocat poursuivant.



Approuvé    /    mots rayés    /    nuls    /    renvois /

21<sup>ème</sup> rôle



SARL LEROI & ASSOCIES  
Huissiers de Justice et  
Commissaires de Justice  
6 place Tristan Bernard  
75017 PARIS  
Tel 0141376530 - Fax 0141376531  
[contact@huissierweb.com](mailto:contact@huissierweb.com)

20220260 - XNB/CL

EXPÉDITION CONFORME

**ASSIGNATION A L'AUDIENCE  
D'ORIENTATION DU JUGE DE  
L'EXÉCUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE PARIS**

**L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE : QUATORZE SEPTEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutual de Paris et d'Ile-de-France société coopérative à capital et personnel variables dont le siège est à Paris 12<sup>e</sup>, 26 Quai de la Rapée, inscrite au RCS de Paris sous le n° 775 665 615, représentée par ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de, Maître Xavier NORMAND-BODARD membre de la SCP NORMAND & Associés Avocats à la Cour d'appel de Paris, 7, place de Valois 75001 Paris Tél. : 01.47.20.30.01 - Fax. : 01.47.20.06.01 - P.141 - Mail : [normand@galilex.com](mailto:normand@galilex.com), laquelle se constitue sur la présente assignation et ses suites,

Je, huissier de justice ou commissaire de justice, associé ou salarié de la SARL LEROI & Associés, titulaire de deux offices d'huissiers de Justice et de commissaires de Justice, près les cours d'appel de Paris et de [REDACTED] exerçant en l'office de Paris, 6 place Tristan Bernard,

**DONNE ASSIGNATION A :**

Monsieur [REDACTED], Jérôme, [REDACTED] époux TROJANOWSKI, né le 20 [REDACTED] à [REDACTED] (Yvelines) de nationalité française, domicilié 21, [REDACTED] à Paris (75016) où étant et parlant à : comme dit ci après

**D'AVOIR A COMPARAIRE** à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris, tenant l'audience au Palais de Justice de ladite ville, Parvis du Tribunal de Paris à 75017 Paris, le :

**JEUDI DIX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX  
A DIX HEURES**  
(jeudi 10 novembre 2022 à 10 heures)

L'avertissant que s'il n'est pas présent ou représenté par un avocat à cette audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier.

Le nombre de feuillets  
de la copie du présent acte  
est de : 4

OBJET DE LA DEMANDE

Par exploit en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 de Maître Marie CASES, membre de la SARL LEROI & ASSOCIES , huissiers de justice associés à Paris 17<sup>ème</sup>, 6, place Tristan Bernard, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur le lot numéro 14 de l'état descriptif de division et de copropriété d'un ensemble immobilier sis à Paris 4<sup>ème</sup>, 42, rue Saint Louis en l'Île, cadastré section AV numéro 50 lieu dit «42, rue Saint Louis en Vile» pour 1 are 52 centiares,

Ce commandement a été délivré en vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire associé à Longjumeau (Essonne) en date du 31 octobre 2017, comportant prêt par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France au profit de Monsieur [REDACTED] époux [REDACTED] de la somme de QUATRE VINGT QUINZE MILLE TROIS CENT TRENTÉ SIX EUROS (95.336,00 €), remboursable en 120 mensualités moyennant paiement d'un intérêt au taux fixe de 0,85 % l'an, somme garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de la Publicité Foncière de Paris 12 le 28 novembre 2017 volume 2017 V numéro 997 sur le lot numéro 14 de l'état descriptif de division et de copropriété d'un ensemble immobilier sis à Paris 4<sup>ème</sup>, 42, rue Saint Louis en l'Île, cadastré section AV numéro 50 lieu dit « 42, rue Saint Louis en l'Île » pour 1 are 52 centiares,

Ce commandement a été délivré pour avoir paiement de la somme de SOIXANTE SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTS (67.652,81 €) en principal, intérêts et accessoires, sauf mémoire, selon décompte de créance arrêté au 21 février 2022, se décomposant comme suit :

Principal

la somme de SOIXANTE TROIS MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (63.178,80 €), dont 7.373,00 € au titre des échéances échues et impayées du 5 mai 2021 au 5 janvier 2022 63.178,80 €

Intérêts

la somme de CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTS (51,50 €) représentant le montant des intérêts au taux de 0,85% l'an du 17 janvier 2022 au 21 février 2022 51,50 €

J pour mémoire, le montant des intérêts au taux 0,85% l'an à compter du 22 février 2022 jusqu'à complet paiement

Mémoire

Accessoires

□ la somme de QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT DEUX EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTS (4.422,51 €), montant de l'indemnité forfaitaire de 7%	4.422,51 €
<b>Total sauf mémoire</b>	<b>67.652,81 €</b>

Outre le coût du commandement, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais pour mémoire.

Le commandement a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de Paris 1 le 18 juillet 2022, volume 2022 S numéro 93.

Le Cahier des Conditions de vente sera déposé au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PARIS cinq jours ouvrables au plus tard après la signification du présent exploit sur la mise à prix de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)**

En conséquence, il est demandé au juge de l'exécution de statuer sur la validité de la saisie, les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Précisant à Monsieur [REDACTED]

Qu'il peut demander à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Qu'il peut contester le montant de la mise à prix pour insuffisance manifeste.

L'avertissant, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PARIS par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience, et que faute de ce faire la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier et qui viennent d'être rappelées ci-dessus.

Que, conformément aux termes de l'article R.322-16 du Code des procédures civiles d'exécution :

*«La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L 721-4 du Code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article. R 721-5 de ce code ».*

L'article L 721-4 du Code de la Consommation dispose :

*«A la demande du débiteur, la Commission peut saisir, à compter du dépôt du dossier et jusqu'à la décision statuant sur la recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement, le juge du juge des contentieux de la protection aux fins de suspension des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires.*

*En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du Président de la Commission, du délégué de ce dernier ou du représentant local de la Banque de France. La Commission est ensuite informée de cette saisine ».*

L'article R 721-5 du Code de la consommation prévoit quant à lui :

*« La lettre par laquelle la commission saisit le juge en application du premier alinéa de l'article L. 721-4 indique les nom, prénoms et adresse du débiteur ainsi que ceux des créanciers poursuivants ou, pour les personnes morales, leur dénomination et leur siège social. Sont annexés à cette lettre un état des revenus du débiteur, un relevé des éléments actifs et passifs de son patrimoine et la liste des procédures d'exécution diligentées à l'encontre de ses biens, des cessions de rémunération qu'il a consenties et des mesures d'expulsion de son logement, établis au moyen des documents dont dispose la Commission. La copie de l'acte de poursuite fondant la demande est également jointe à cette lettre ».*

Que conformément aux dispositions de l'article R 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution « la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être, formée verbalement à l'audience d'orientation ».