

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur.

Un APPARTEMENT d'une superficie de 31,34 m<sup>2</sup>, au 3<sup>eme</sup> étage  
Situés au 2 rue du Corbillon à SAINT-DENIS (93200)

A savoir les biens et droits immobiliers situés au à SAINT-DENIS (93200), 46 rue de la République et 2 rue du Corbillon, cadastré section Z n°48, lieudit 46 rue de la République pour 14 ares et 21 centiares, au 2 rue du Corbillon, le lot n°66 du règlement de copropriété, un APPARTEMENT d'une superficie de 31,60 m<sup>2</sup> et les 3.163/163.200èmes des parties communes générales.



## **SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

En un seul lot

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des Copropriétaires ARMENONVILLE - 2 rue du Corbillon 46 rue de la République 93200 SAINT-DENIS, représenté par son syndic la S.A.S. SERGIC au capital de 24.346.456 €, dont le siège social est 6 rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL, prise en la personne de son représentant légal, immatriculée au R.C.S. de LILLE sous le n°428 748 90,

Pour qui domicile est élu Cabinet de Maître Valérie GARÇON, postulant, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, 21 Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS Avocat constitué qui continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites

Et ayant pour Avocat plaignant, Maître Marie-Yvonne LAFAIX-GUYODO, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 13 quai Bucherelle à PONTOISE (95300)



## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

En vertu :

-D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY (93) le 30 mai 2017, signifié à la Compagnie PERRISSEL le 12 juillet 2017 et à Monsieur [REDACTED] le 24 juillet 2017, et définitif.

-D'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de SAINT-DENIS (93), le 6 avril 2021, signifié le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et définitif.

Le poursuivant sus-nommé et domicilié, a, suivant exploit de :

Maître Fleur FONTAINE, Huissier de Justice, demeurant 23 avenue Paul Vaillant Couturier à VILLEPINTE (93420) en date du 31 janvier 2023 fait notifier un commandement de payer valant saisie à Monsieur [REDACTED] hakim [REDACTED], né le [REDACTED] 1969 à KERROUCHE (ALGERIE), de nationalité algérienne, salarié, célibataire, demeurant 44 boulevard Foch à EPINAY-SUR-SEINE (93800),

D'avoir DANS LE DELAI DE HUIT JOURS, À PAYER au créancier, ou entre les mains de l'Avocat du créancier, ayant charge de recevoir et pouvoir pour donner quittance le montant des sommes dues :

- Sur le jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY (93) le 30 mai 2017 et signifié le 24 juillet 2017 à Monsieur [REDACTED]

- Charges de copropriété dues	14.850,87 €
- Frais de recouvrement	55,00 €
- Dommages et intérêts	1.500,00 €
- Article 700 du code de procédure civile solde	750,00 €
- Intérêts au taux légal pour la période du 14/09/2015 au 29/12/2022	11.346,43 €
- Intérêts postérieurs au 03/12/2021	Mémoire
- Dépens :	
Assignation du 08/08/2016	69,82 €
Assignation du 21/11/2016	93,63 €
Droit de plaidoirie	13,00 €
Signification du 12/07/2017	89,65 €
Signification du 04/07/2017	89,65 €

Soit la somme totale sauf mémoire de

28.861,05 €

- Sur le jugement rendu par le Tribunal de Proximité de SAINT-DENIS, le 6 avril 2021 et signifié le 1<sup>er</sup> juillet 2021

- Charges de copropriété dues	5.859,48 €
-------------------------------	------------

- Frais de recouvrement	175,00 €
- Article 700 du code de procédure civile	500,00 €
- Intérêts au taux légal pour la période du 18/11/2020 au 29/12/2022	889,81 €
- Intérêts postérieurs au 03/12/2021	Mémoire
- Dépens :	
Assignation du 26 janvier 2021	54,79 €
Droit de plaidoirie	13,00 €
Signification du 1 <sup>er</sup> juillet 2021	90,65 €
Soit la somme totale sauf mémoire de	7.582,73 €

## **TOTAL SAUF MEMOIRE DES SOMMES DUES**

**36.443,78 €**

Etant précisé que le taux de l'intérêt légal est de :

- Pour 2008: 3,99% l'an
- Pour 2009 : 3,79% l'an
- Pour 2010 : 0,65 % l'an
- Pour 2011: 0,38 % l'an
- Pour 2012 : 0,71 % l'an
- Pour 2013: 0,04% l'an
- Pour 2014 : 0,04 % l'an
- Pour 2015 : 1<sup>er</sup> semestre : 4,06 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 4,29 % l'an
- Pour 2016 : 1<sup>er</sup> semestre : 4,54 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 4,35 % l'an
- Pour 2017 : 1<sup>er</sup> semestre : 4,16 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre 3,94 % l'an
- Pour 2018 : 1<sup>er</sup> semestre : 3,73 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 3,60 % l'an
- Pour 2019 : 1<sup>er</sup> semestre : 3,40 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 3,26% l'an
- Pour 2020 : 1<sup>er</sup> semestre : 3,15% l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 3,11 % l'an
- Pour 2021: 1<sup>er</sup> semestre : 3,14 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 3,12% l'an
- Pour 2022 : 1<sup>er</sup> semestre : 3,13 % l'an, 2<sup>ème</sup> semestre : 3,15 % l'an
- Pour 2023 : 1<sup>er</sup> semestre : 4,47 % l'an
- Intérêts majorés (plus 5 points à compter du 24 septembre 2017 sur les condamnations prononcées par le jugement du 30 mai 2017 et à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021 sur les condamnations prononcées par le jugement du 6 avril 2021)

- le coût de ce commandement, sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, droits, actions et frais, offrant de faire le compte de tout en cas de règlement.

Lui déclarant qu'à défaut de paiement dans le délai indiqué ci-dessus des sommes sus-indiquées, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, il sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Lui déclarant également :

- que le présent commandement vaut saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés qui deviennent indisponibles à son égard et dont il ne pourra plus disposer à compter de la signification du présent acte et qu'il aura les mêmes effets à l'égard du tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques.
- que la signification du présent commandement lui interdit de vendre ou de grever de droits réels l'immeuble qui fait l'objet de la présente procédure de saisie.
- que le présent commandement vaut saisie des fruits du bien dont ils sont l'objet et dont il sera institué séquestre jusqu'à la vente, pour être distribués avec le prix de l'immeuble.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au quatrième Bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY (93) le 03 mars 2023 S n°00087.

L'assignation à comparaître a été délivrée au débiteur pour l'audience d'orientation du 30 mai 2023 à 9 heures 30



## DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers situés dépendant de l'immeuble situé à SAINT-DENIS (93200), 46 rue de la République et 2 rue du Corbillon, cadastré section Z n°48, lieudit 46 rue de la République pour 14 ares et 21 centiares, à savoir

Au 2 rue du Corbillon,

-le lot n°66 du règlement de copropriété, un APPARTEMENT d'une superficie de 31,34 m<sup>2</sup>, situé au 3<sup>ème</sup> étage, couloir de gauche, première porte gauche en haut de l'escalier, comprenant une entrée, un couloir, une salle de bains avec lavabo, un water-closet, une cuisine et une pièce principale,

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété selon acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris en date du 18 avril 1967 publié le 5 octobre 1967 volume 7174 n°7.

Ledit règlement de copropriété a été modifié selon acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris en date du 22 novembre 1967 publié le 20 décembre 1967 volume 8065 n°4.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été modifiés selon acte reçu par Maître FRIC OTE AUX, Notaire à SAINT-DENIS (93), le 22 janvier 1997 publié le 7 mai 1997 volume 1997 P n°2071.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont de nouveau été modifiés selon acte reçu par Maître NOBLINSKI, Notaire à PARIS (75), le 23 février 2021 publié le 10 mars 2021 volume 2021 P n°1502.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été modifiés selon acte reçu par Maître RAYNAL LEVY, Notaire à PARIS (75), le 23 février 2021 publié le 26 mars 2021 volume 2021 P n°1861.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière, selon un extrait de matrice cadastrale annexé à la présente.

ANNEE DE MAJ 2020 DEP DIR 93 0 COM 066 SAINT DENIS  
 Propriétaire  
 44 BD FOCH 93800 EPINAY SUR SEINE

TRES 106  
 MBGR6Q [REDACTED] HAKIM

RELEVE DE PROPRIETE  
 Né(e) le 19/11/1969  
 à 99 ALGERIE

NUMERO COMMUNAL B04061

## DESIGNATION DES PROPRIETES

AN SEC N°PLAN C N°  
 PART VORIE ADRESSE  
 03 AB 93 8 RUE AUGUSTE DELAUNE  
 001 LOT 0000065 18/1000

PROPRIETES BATIES  
 IDENTIFICATION DU LOCAL  
 CODE RIVOLI BAT ENT NIV N°PORTE N'INVAR TAR EVAL S M AF NAT LOC CAT RC COM IMPOSABLE % NAT EXO AN RET AN FRACTION DEB RC EXO % TX EXO RC OMITEOM % FF

02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 00 01002 0688410 B C C CB MAG1 4576 P 4527
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 00 02001 0688411 X C C CB MAG1 3519 P 3482
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 00 03001 0688412 T C C CB MAG1 2209 P 2184
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 01 01001 0688413 N 066A C H AP 6 1691 P 1691
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 01 02001 0688414 J 066A C H AP 7 1264 P 1264
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 01 03001 0688415 E 066A C II AP 7 855 P 855
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 02 01001 0688416 A 066A C H AP 7 497 P 497
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 02 02001 0688417 W 066A C H AP 7 728 P 728
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 02 03001 0688418 S 066A C H AP 7 712 P 712
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 02 04001 0688419 M 066A C II AP 7 497 P 497
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 03 01001 0688420 V 066A C H AP 7 745 P 745
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 03 02001 0688421 R 066A C H AP 7 837 P 837
02 AK 60	72 RUE GABRIEL PERI	4111 A 01 04 01001 0688422 L 066A C H AP 7 1372 P 1372
05 AK 75	15 PL VICTOR HUGO 001 LOT 0000022	9645 A 01 03 03001 0688679 B 066A C H AP 8 583 P 583
05 AK 75	15 PL VICTOR HUGO 001 LOT 0000023	9645 A 01 03 04001 0688680 J 066A C II AP 8 583 P 583
97 BI 50	3 RUE GABRIEL PERI 001 LOT 0000119 001 LOT 0000121 001 LOT 0000134 001 LOT 0000135	4111 B 01 01 02001 0701627 D 066A C H AP 5M 2134 P 2134
02 Z. 48	2 RUE DU CORBILLON 001 LOT 0000066	1560 A 01 03 02001 0675583 N 066A C H AP 5M 1691 P 1691

REV IMPOSABLE COM 25061 EUR COM R EXO  
 R IMP

R EXO  
 DEP  
 R IMP

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Monsieur [REDACTED] hakim tient ses droits de l'acquisition qu'il en a faite, suivante acte de Maître ANCELIN, notaire à SAINT-DENIS (93), en date du 8 novembre 2001 et publié le 28 décembre 2001 volume 2001 P n°7416 de Monsieur LEFEBVRE.

Voir feuille jointe.



## Formule de publication

(pour l'établissement (Expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DEPOT Ho 20G1DI4546 VITU VOLUME 2001 F N° 7 416 RI7 3603 3150 T125	DATE : . 28/12/20J1 DOSSIER : 200125100 225000.00 X 3.60% = 8100.00 ? 225000.00 r 1.20% = 2700.00 ? 8100.00 X 2.50% - 203.00 P
tfiTXJ oU <i>Par: 34301 € soit 22500.</i>	SALAIRS : 225.00 F	DROITS - 11003.00 ?

TOTAL //I

*268*

213102  
/PG/FF

### PARTIE NORMALISÉE

L'AN DEUX MILLE UN,  
Le HUIT NOVEMBRE  
A SAINT-DENIS (Seine Saint Denis), 11 rue des Ursulines, en  
J'Office Notarial ci-après nommé,

Maître ANCELIN, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « Edmond FRICOTEAUX et Michel ANCELIN », titulaire  
d'un Office Notarial à SAINT-DENIS (Seine Saint Denis),

A REÇU LA PRÉSENTE VENTE.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### — "VENDEUR" —

Monsieur Antoine Georges Jean Charles LEFEBVRE, Intervenant en  
Bourse, époux de Madame Emmanuelle Christine Françoise HARENT,  
demeurant à COLOMBES (92700), 14 avenue Fleury.

Né à NEUILLY SUR SEINE (92200) le 16 juillet 1960.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par  
les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de  
mariage reçu par Maître François CARRE, Notaire à PARIS, le 29 juillet 1986,  
préalable à son union célébrée à la mairie de 75017 PARIS, le 12 septembre  
1986.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire  
depuis.

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

- "ACQUEREUR<sup>1,1</sup> ;

Monsieur [REDACTED] hakim [REDACTED], salarié, demeurant à SAINT DENIS (93200) 30 me Ernest Renan.

Né à KERROUCHE (ALGERIE) le [REDACTED] 1969.  
Célibataire.

De nationalité Algérienne.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Mais faisant, en tout état de cause la présente acquisition pour son compte personnel.

INTERVENTION DU PRETEUR

La Société dénommée CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 3.500.883.600,00 francs, dont le siège est à PARIS (75009), 6 avenue de Provence, identifiée au SIREN sous le numéro 542016381 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

EXPOSE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR :

de déclarent que la présente vente est la réalisation d'une promesse de vente suivant acte reçu par M<sup>e</sup> ANCELIN, notaire à SAINT-DENIS, les 22 et 25 mai 2001, enregistré à la Recette de SAINT-DENIS le 26 juin 2001, borderau 3, aux droits de 76,22 Euros.

En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à l'application des articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ceci exposé, il est passé à l'acte de vente, objet des présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiquées en tête des présentes sont exacts.

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire pourra se faire remettre par tous dépositaires, notamment au bureau d'hypothèques compétent, les actes à caractères acquisitifs ; la responsabilité du poursuivant ne pourra être recherchée à ce sujet.

Voir page suivante



# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### 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 - MODALITES 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.

#### 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 partout 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 ABOUNEMENTS 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.

## **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 irrévocabile 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.

## **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

FACE  
ENCHANT

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.

## **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.

FACE  
ENVOI  
T

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.

#### **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.

#### **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 d'aucun 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 solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **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.

FACTORY  
ENGLISH

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 grecés, 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 PROPRIÉTÉ**

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 grecant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grecant 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<sup>o</sup> du Code civil.

## **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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.

FACEBOOK  
FACULTAT  
ENCI  
T

## **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 élu 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 :

30.000 € (trente mille euros).

Fait à BOBIGNY (93) PAR MAITRE VALERIE GARÇON,  
AVOCAT, le

le

# DUBOIS&ASSOCIES

COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
Et le VINGT-HUIT FEVRIER

A LA REQUESTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ARMENONVILLE 2 RUE DU CORBILLON 46 RUE DE LA REPUBLIQUE 93200 SAINT DENIS représenté par son syndic la S.A.S SERGIC au capital de 24.346.456 euros, immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro 428 748 909 dont le siège social est 6 rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

AGISSANT EN VERTU DE :

d'un jugement en premier ressort réputé contradictoire rendu par le TRIBUNAL DE PROXIMITE DE SAINT DENIS le 06 avril 2021. Assorti de l'exécution provisoire., signifié(e) le 01 juillet 2021

Qu'il doit être procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à Monsieur [REDACTED] hakim [REDACTED], visés par la procédure de saisie immobilière.



**LEQUEL ME DECLARE :**

Qu'ils sont créanciers au regard d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Bobigny le 30 mai 2017 et d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de Saint-Denis le 6 avril 2021 à l'encontre de monsieur [REDACTED] Hakim, d'une créance aux titres des charges de copropriété impayées.

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié le 31 janvier 2023.

Que celui-ci n'a pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai qui lui était imparti.

Qu'il est donc dans l'intérêt des requérants de faire procéder au procès-verbal descriptif des lieux par ministère d'un huissier de justice.

**QUE DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie,

Me suis transportée ce jour **VINGT-HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT-TROIS, 2, rue du Corbillon, troisième étage, couloir de gauche, première porte gauche, lot n° 66, 93200 SAINT-DENIS**, et là étant, à 15 Heures 10, j'ai procédé aux constatations suivantes :

**I - DESIGNATION DU BIEN SAISI :**

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à :

2, rue du Corbillon, troisième étage, couloir de gauche, première porte gauche, lot n°66, 93200 SAINT-DENIS, cadastré section Z n°48, lieudit 46 rue de la République pour 14 ares et 21 centiares, à savoir

Au 2 rue du Corbillon,

**-le lot n°66 du règlement de copropriété,**  
et les 3.163/163.200èmes des parties communes générales.



## II - ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à :

- 2 rue Corbillon à SAINT DENIS (93200).

