

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL, salle des Criées
siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à

A LE PERREUX SUR MARNE (94710), 107 et 109 avenue Gabriel Péri :

Deux bâtiments contigus à usage de bureaux

Au 107 avenue Gabriel Péri : sous-sol, rez-de-chaussée, 3 étages et un accès au toit-terrasse du bâtiment 109.

Au 109 avenue Gabriel Péri : sous-sol avec parking et bureaux, rez-de-chaussée, deux étages, toit terrasse accessible par le numéro 107.

A l'arrière des bâtiments : 4 places de stationnement derrière le 107 et 3 derrière le 109

Devant le bâtiment 107 : 4 places de parking.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La BANQUE BCP, société par actions simplifiée, au capital de 198 295 58 euros, dont le siège est 16 rue Hérold 75001 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 433 961 174, Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

Ayant pour Avocat :

Maître Serge TACNET

Avocat au Barreau du Val de Marne

60 rue Jean Jaures BP 216

94502 CHAMPIGNY SUR MARNE CEDEX

Tél : 01 47 06 94 22 Fax : 01 47 06 22 92

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de :

- la copie exécutoire de l'acte reçu en l'Etude de Maître David SUSSMANN, Notaire Associé à PARIS 16^{ème} arrondissement en date du 13.04.2021, contenant ouverture de deux lignes de crédit en compte courant par la BANQUE BCP au profit de la _____, pour une durée de 36 mois, la première d'un montant de 2.500.000 € destiné au financement partiel du prix d'acquisition du bien immobilier sis à LE PERREUX SUR MARNE, ci-après détaillé, objet de la présente saisie immobilière et la seconde d'un montant d'1.700.000 € destiné au financement de travaux de réhabilitation et de changement d'usage, avec intérêts au taux annuel calculés en fonction de l'évolution de l'EURIBOR 12 mois du jour de l'acte, majoré de 2.50%, sur la base d'une année de 365 ou 366 jours.
- l'inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée le 07.05.2021 volume 9404P04 2021 V n°1411 (prêt de 2.500.000 €)
- l'hypothèque conventionnelle enregistrée et publiée le 11.05.2021 volume 9404P04 2021 V n°1429. (prêt d'1.700.000 €)

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant acte de la SCP BENHAMOUR ET SADONE, Commissaires de Justice – Huissiers de Justice associés à PARIS 11^{ème} arrondissement, en date du 31.03.2023, fait signifier commandement de payer valant saisie à :

La société _____ Société en nom Collectif
au capital de 500 €, inscrite au RCS de PARIS sous le _____ dont l'ancien siège
social est _____ (et _____), représentée lors de la
signification du commandement par son gérant en exercice Monsieur _____

Acte signifié suivant dépôt Etude : nom inscrit sur la boîte aux lettres avec le nom du gérant

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 totale de DEUX MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE VINGT DEUX EUROS ET TREIZE CENTIMES (2.998.022,13 €) arrêtée au 06.01.2023 (I + II), suivant décomptes ci-après annexés,

Se décomposant comme suit :

I. Du chef du prêt de 2.500.000 € : la somme de DEUX MILLIONS SEPT CENT DIX SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES (2.717.771,92 €)

**DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR
SYLT PERRI PERREUX**

SYLT PERRI PERREUX
8 PLACE DES VICTOIRES
75002 PARIS

Date d'édition : 06/01/2023
Date d'échéance du terme : 06/12/2022
Référence Dossier : 4365659
Contrat : CCE / 12579 00700 08002565775
Date d'arrêté : 06/01/2023
Date de départ de calcul des intérêts : 06/12/2022

Poste	Montant	Devise
Montant en principal	2 500 000,00	€
Intérêts de retard à compter du 06/12/2022	17 771,92	€
Indemnité de déchéance du terme	200 000,00	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	2 717 771,92	€

**Taux de référence applicable
sur PRINCIPAL**

Date de début	Taux
06/12/2022	8,37

II. Du chef du prêt de 1.700.000 € : la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (280.250,21 €)

**DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR
SYLT PERRI PERREUX**

SYLT PERRI PERREUX
8 PLACE DES VICTOIRES
75002 PARIS

Date d'édition : 06/01/2023
Date d'échéance du terme : 06/12/2022
Référence Dossier : 4365659
Contrat : CCE / 12579 00700 08002565876
Date d'arrêt : 06/01/2023
Date de départ de calcul des intérêts : 06/12/2022

Poste	Montant	Devise
Montant en principal	257 794,08	€
Intérêts de retard à compter du 06/12/2022	1 832,60	€
Indemnité de déchéance du terme	20 623,53	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	280 250,21	€

Taux de référence applicable sur PRINCIPAL	
Date de début	Taux
06/12/2022	8,37

outre le coût du commandement de payer valant saisie

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêt de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de CRETEIL le 22.05.2023 Sages 9404P02 volume 2023 S n°110.

L'assignation à comparaître a été délivrée à la débitrice, pour l'audience d'orientation du

JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023 A 9 HEURES 30

Par exploit de la SCP BENHAMOUR ET SADONE, Commissaires de Justice associés à PARIS 11^{ème} arrondissement, le 17 juillet 2023,

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES BIENS MIS EN VENTE

A LE PERREUX SUR MARNE (94170), 107 et 109 avenue Gabriel Péri

Un immeuble composé de deux bâtiments contigus à usage principalement de bureaux comprenant :

- Au 107 avenue Gabriel Péri : sur sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages recouverts d'une toiture terrasse, le tout à usage de bureaux ;
- Au 109 avenue Gabriel Péri : sur sous-sol à usage de bureaux et de parking, un rez-de-chaussée et deux étages recouverts d'une toiture terrasse avec chaufferie dessus, le tout à usage de bureaux desservie par ascenseur et monte-charges.

Vaste parking sous la cour et partie dudit bâtiment.

Cour, jardin, emplacements de parking et voies de desserte.

Figurant au cadastre comme suit :

AJ numéro 25 lieudit 107 avenue Gabriel Péri d'une surface de 7a 49ca

AJ numéro 26 lieudit 109 avenue Gabriel Péri d'une surface de 5a 81ca

Surface totale 13a 30ca

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Observation étant ici faite que l'acte acquisitif reçu par Maître CANOR, Notaire à PARIS 8^{ème}, en date du 13.04.2021, précise :

7. USAGE DU BIEN

Le Vendeur déclare que, jusqu'à l'obtention du permis de construire ci-après visé à l'Article 26.5. Permis de construire délivré au Vendeur, le Bien était à usage autre que l'habitation et à destination de local d'activité et de bureau pour le surplus.

Suite à l'obtention dudit permis de construire, les Biens sont à ce jour à usage mixte et à destination d'habitation, de local d'activité et de bureau.

L'Acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

7.1. Rappel des dispositions législatives

Il est ici rappelé par extrait les dispositions de l'article L. 631-7 du Code la construction et de l'habitation savoir :

« (.../...) »

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

(.../...) »

7.2. Justification de l'usage des biens

Le Vendeur déclare et garantit à l'Acquéreur :

-que les Biens objets des présentes sont à ce jour à usage mixte et à destination de local d'activité en sous-sol et de bureau et d'habitation pour le surplus, et n'ont fait l'objet d'aucun changement de destination ou d'usage, à l'exception de ce qui est indiqué à l'Article 26.5. Permis de construire délivré au Vendeur et qu'ils étaient à usage autre que l'habitation et à destination de local d'activité et de bureau pour le surplus préalablement à l'obtention dudit permis de construire.

-que la commercialité des Biens n'a pas été cédée ou transférée au moyen d'une compensation avec d'autres biens affectés à un autre usage que l'usage déclaré aux présentes,

-n'être débiteur d'aucune somme à ce titre ni d'aucune compensation et que l'utilisation du Bien pour un usage conforme à celui ci-dessus indiqué n'est susceptible, à ce jour, d'entraîner aucune taxe, compensation ou redevance.

Dans le cas contraire, de convention expresse entre les Parties, toute somme éventuellement exigée au titre de l'usage que les Biens avaient jusqu'à l'obtention du permis de construire visé à l'article 26.5 et transféré à l'Acquéreur, et qui n'est pas prescrite à la date de ce jour, sera l'affaire personnelle du Vendeur, qui s'engage expressément et irrévocablement à son paiement, l'Acquéreur et tout éventuel substitué ne devant jamais et en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

-En complément, de convention expresse entre les Parties, la présente garantie consentie par le Vendeur à l'Acquéreur s'appliquera dans les mêmes conditions pour l'usage des Biens tel qu'il résultera du permis de construire devant résulter de la demande déposée par le Vendeur, dont il est ci-après fait mention. A toutes fins utiles, les Parties ont convenu que les permis de construire modificatifs pouvant être déposés par l'Acquéreur par suite du transfert de ce permis à son profit, et le transfert lui-même (hors régularisation de la situation antérieure au vu des surfaces déclarées avant travaux dans la demande de permis de construire susvisée) n'entreront pas dans les clauses de garantie précitées au titre des taxes, compensation ou redevance.

-qu'il n'a été délivré aucun permis de construire relatif à un changement de destination des Biens, à l'exception de ce qui est indiqué à l'Article 26.5. Permis de construire délivré au Vendeur.

-qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'administration et que cette affectation n'a jamais fait l'objet d'une quelconque opposition.

De convention expresse entre les Parties, l'Acquéreur ne devra jamais et en aucun cas être inquiété ni recherché au sujet de l'usage et de la destination des Biens objet des présentes tel qu'il est déclaré aux présentes par le Vendeur.

Précision étant ici faite que demeurent ci-annexés :

*Copie de la fiche de révision foncière au 1er janvier 1970 modèle H1 pour un bâtiment à concurrence de 95 m².

*Copie du permis de construire délivré le 4 juillet 1976, et du certificat de conformité du 13 juin 1978.

A ce titre, le Vendeur déclare que les Biens dans leur configuration actuelle ont été édifiés en vertu : pour le premier bâtiment (107) d'un permis de construire en date du 22 juillet 1965 et pour le second (109) d'un permis de construire en date du 4 juillet 1976, et que le certificat de conformité a été délivré le 13 juin 1978 pour le second permis, mais que seul le permis de construire de 1976 et le certificat de conformité ont été retrouvés par les services de la Mairie ainsi qu'il résulte d'un mail de la Mairie du PERREUX-SUR-MARNE du 27 novembre 2019.

Précision étant faite que le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe plus de bâtiments antérieurs aux constructions édifiées à la suite des permis de construire susvisés de 1965 et 1976 et notamment de partie habitable, et qu'en conséquence, la partie des Biens à usage d'habitation visée dans la fiche de révision foncière susvisée est sans objet depuis cette date.

*La matrice cadastrale,

*Les déclarations CBD en 2004 et 2005,

Observation étant également ici faite que les locaux situés au 109 sont occupés par la société AJ PRESS (cf PVD dressé par Me KERNEUR, Commissaire de Justice Associé de la SCP KERNEUR ET ASSOCIES à ST MAUR DES FOSSES (94) le 09.06.2023 ci-après annexé par voie de dire).

Une copie de l'extrait de matrice cadastrale relatif audit bien est annexée aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à la
pour les avoir acquis de :

La société dénommée ELLYMO, société en commandite simple au capital de 451.000 €, dont le siège est à NOGENT SUR MARNE (94130) 10 rue Guy Moquet, identifiée au SIREN sous le numéro 820 311 397 et immatriculée au RCS de CRETEIL.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Hélène CANO, Notaire à PARIS, le 13.04.2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 2.900.000 €.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF de CRETEIL le 05.05.2021 Sages 9404P04 volume 2021 P n°3071.

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.

VENCHT

**UN MILLION D'EUROS
(1.000.000,00 €)**

Fait à CHAMPIGNY SUR MARNE, le.

**Par Maître Serge TACNET
Avocat poursuivant.**

D I R E d'URBANISME

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

A COMPARU, *Maître Serge TACNET*, Avocat inscrit au Barreau du Val de Marne et celui de la BANQUE BCP, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- Les documents d'urbanisme qui lui ont été délivrés par les Administrations compétentes en MARS 2023 :
- Certificat d'urbanisme d'information
- Certificat et attestation
- Plan de situation
- Fiches parcelles cadastrales
- Extrait de matrice
- Renseignements sur Carrières-sous-sol
- Etat des risques réglementés pour l'informations des acquéreurs et des locataires

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Serge TACNET, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Serge TACNET
Avocat

D I R E PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DIAGNOSTICS

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

A COMPARU, *Maître Serge TACNET*, Avocat inscrit au Barreau du Val de Marne et celui de la BANQUE BCP, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- COPIE du procès-verbal de description dressé par Maître Yann KERNEUR, Commissaire de Justice Associé, membre de la SCP KERNEUR & ASSOCIES à ST MAUR DES FOSSES (94), le 09.06.2023.

- * Attestation de surface
- *Dossier technique amiante
- *Diagnostic de performance énergétique (vierge)
- *Etat des risques et pollutions

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Serge TACNET, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Serge TACNET
Avocat