

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY 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 ensemble immobilier dénommé PARC ILONIA - COURS 3 sis à STAINS (93) Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf, cadastré section T n° 442 et 444 pour 29 a 22 ca, au 3 rue de la Molette, lot 3019 : un APPARTEMENT en duplex et lot 3056 : un emplacement de stationnement.

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à Paris (75013) 182 avenue de France, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Elise BARANIACK de la SCP WUILQUE BOSQUÉ TAOUIL BARANIACK DEWINNE, Avocat au Barreau de SEINE SAINT DENIS, demeurant 2, Place de la République, BP 126 - 93623 AULNAY SOUS BOIS CEDEX.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE

La grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Olivier GLINEUR, Notaire à Paris 8ème, en date du 9 novembre 2015, contenant de deux prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ci-après nommé d'un montant de 160.000 € au titre du prêt principal et de 39.000 € au titre du prêt à taux 0, productif d'intérêts, enregistré.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Commissaire de Justice à BAGNOLET, en date du 5 décembre 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Célibataire, de nationalité Française, né le [REDACTED] à [REDACTED]), domicilié [REDACTED]

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- > la somme de 152.178,75 € au titre du prêt principal et 39.078,00 € au titre du prêt à taux 0 montant des sommes dues valeur au 3 novembre 2022 selon décomptes joints
- > les intérêts postérieurs au 3 novembre 2022 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 3,40 % l'an au titre du prêt principal et de 0 % l'an au titre du prêt à taux 0

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 3,40 % l'an au titre du prêt principal et de 0 % l'an au titre du prêt à taux 0

dus en vertu de l'acte notarié susvisé.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté 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 Service de la publicité foncière de Bobigny 1 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 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 Service de la publicité foncière de Bobigny 1 en date du 23 janvier 2023 sous les références 9304P01, volume 2023 S numéro 00029.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du 11 avril 2023 à 09 heures 30 par acte de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Commissaire de Justice à BAGNOLET

aw CRÉDIT FONCIER

Direction des Opérations Particuliers
 Service Contentieux
 ISA 83333
 92894 NANTERRE CEDEX 9

M [REDACTED]
 3 Rue De La Molette
 93240 Stains

Dossier : M [REDACTED]
 Crédit N° : 0983619
 Suivi par : dnouany
 Vos réf : CVG 404 510 594

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 0983619- M. [REDACTED] au [REDACTED]

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/06/2021			137 278,46 €
Solde débiteur au 05/06/2021		11192,79 €	
Créance exigible au 05/06/2021		0,00 €	148 471,25 €
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 148 471,25€= 10 392,99 €(pour mémoire)			
Report au 05/06/2021		0,00 €	148 471,25 €
Versements de la période	0,00 C		
Intérêts au 05/07/2021 (calculés sur le principal de la période précédé)	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/07/2021	501,22 €	501,22 €	148 471,25 €
Versements de la période	894,88 €		
Intérêts au 05/08/2021 (calculés sur le principal de la période précédé)	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 C		
Report au 05/08/2021	-393,66 €	107,56 €	148 471,25 C
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/09/2021 (calculés sur le principal de la période précédé)	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/09/2021	501,22 €	608,78 €	148 471,25 €
Versements de la période	-200,00 C		
Intérêts au 05/10/2021 (calculés sur le principal de la période précédé)	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/10/2021	301,22 €	910,00 €	148 471,25 C
Versements de la période	894,88 €		
Intérêts au 05/11/2021 (calculés sur le principal de la période précédé)	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/11/2021	-393,66 C	516,34 C	148 471,25 C
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/12/2021 (calculés sur le principal de la période précédé)	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/12/2021	501,22 €	1 017,56 €	148 471,25 C

	Variation	Solde débiteur	Principal
Versements de la période	-894,88 €		
Intérêts au 05/01/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/01/2022	+393,66 C	623,90 €	148 471,25 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/02/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/02/2022	501,22 €	1125,12 €	148 471,25 €
Versements de la période	0,00 C		
Intérêts au 05/03/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/03/2022	501,22 €	1 626,34 C	148 471,25 €
Versements de la période	+894,88 €		
Intérêts au 05/04/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/04/2022	-393,66 C	1 232,68 €	148 471,25 €
Versements de la période	-993,44 €		
Intérêts au 05/05/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 C		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/05/2022	-492,22 €	740,46 €	148471,25 €
Versements de la période	-894,88 €		
Intérêts au 05/06/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 C		
Report au 05/06/2022	-393,66 C	346,80 €	148 471,25 €
Versements de la période	-7 219,11 €		
Intérêts au 05/07/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	420,67 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/07/2022	6 717,89 €	0,00 €	142 100,16 C
Versements de la période	894,88 C		
Intérêts au 05/08/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	402,62 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/08/2022	-411,71 C	0,00 €	141 688,45 €
Versements de la période	-894,88 €		
Intérêts au 05/09/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	401,45 €		
Cotisation d'assurance	80,55 C		
Report au 05/09/2022	-412,88 C	0,00 C	141 275,57 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/10/2022 (calculés sur le principal de la période précédé	400,28 €		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au 05/10/2022	480,83 €	480,83 €	141 275,57 €
Versements de la période	894,88 C		
Intérêts au (calculés sur le principal de la période précédé	386,94 C		
Cotisation d'assurance	80,55 €		
Report au	-427,39 €	53,44 C	141 275,57 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	10 392,99 €		

Décompte crédit 0983619 - M. [REDACTED] au [REDACTED]

	Variation Solde débiteur	Principal
Frais de procédure		456,75 €
Report au [REDACTED]	10 849,74 C	10 903,18 C 141 275,57 C

CRÉANCE EXIGIBLE AU [REDACTED] 152 178,75 €
(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 3,40% sur la base du solde principal de la période précédente.

WENCH



Direction des Opérations Particuliers
Service Contentieux
ISA 83333
92894 NANTERRE CEDEX 9

M. [REDACTED]
3 Rue De La Molette
93240 Stains

Dossier : M. [REDACTED]
Crédit N° : 0983620
Suivi par : dnouany
Vos réf : CVG 404 510 594

Ce document n'est pas un Justificatif fiscal

Décompte crédit 0983620 - M. [REDACTED] au [REDACTED]

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/06/2021			39 000,00 €
Solde débiteur au 05/06/2021		98,56 €	
Créance exigible au 05/06/2021		0,00 €	39 098,56 C
Report au 05/06/2021		0,00 €	39 098,56 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/07/2021 (calculés sur le principal de la période précéd)	0,00 C		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/07/2021	12,48 €	12,48 €	39 098,56 €
Versements de la période	0,00 C		
Intérêts au 05/08/2021 (calculés sur le principal de la période précéd*)	0,00 C		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/08/2021	12,48 C	24,96 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/09/2021 (calculés sur le principal de la période précéd)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/09/2021	0,00 C	24,96 €	39 098,56 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/10/2021 (calculés sur le principal de la période précéd*)	0,00 C		
Cotisation d'assurance	12,48 C		
Report au 05/10/2021	12,48 €	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/11/2021 (calculés sur le principal de la période précéd*)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/11/2021	0,00 C	37,44 €	39 098,56 c
Versements de la période	12,48 C		
Intérêts au 05/12/2021 (calculés sur le principal de la période précéd*)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/12/2021	0,00 €	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/01/2022 (calculés sur le principal de la période précéd*)	0,00 €		

	Variation	Solde débiteur	Principal
Cotisation d'assurance	12,48 C		
Report au 05/01/2022	0,00 C	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/02/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/02/2022	0,00 €	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 C		
Intérêts au 05/03/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 C		
Report au 05/03/2022	0,00 €	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 C		
Intérêts au 05/04/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/04/2022	0,00 C	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 C		
Intérêts au 05/05/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/05/2022	0,00 C	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/05/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 C		
Report au 05/06/2022	0,00 €	37,44 €	39 098,56 €
Versements de la période	-70,48 €		
Intérêts au 05/07/2022 (calculés sur le principal de la période précédé*)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/07/2022	-58,00 €	0,00 €	39 078,00 €
Versements de la période	+12,48 C		
Intérêts au 05/08/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/08/2022	0,00 €	0,00 €	39 078,00 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/09/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 C		
Report au 05/09/2022	0,00 C	0,00 C	39 078,00 €
Versements de la période	-12,48 €		
Intérêts au 05/10/2022 (calculés sur le principal de la période précédé)	0,00 €		
Cotisation d'assurance	12,48 €		
Report au 05/10/2022	0,00 €	0,00 €	39 078,00 €
Rais de procédure			
Report au [REDACTED]			
		POUR MÉMOIRE	
	0,00 C	0,00 C	39 078,00 €

CRÉANCE EXIGIBLE AU [REDACTED] 39 078,00 €

(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0,00% sur la base du solda principal de la période précédente.

VENCH

DESIGNATION

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

COMMUNE DE STAINS (SEINE SAINT DENIS)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé PARC ILONIA - COURS 3 sis Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf, cadastré section T numéros 442 lieudit "5000 rue Victor Renelle" pour 95 ca et 444 lieudit "43 rue Victor Renelle" pour 28 a 27 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 24 janvier 2014 volume 2014 P numéro 582, modifié par acte publié le 20 janvier 2015 volume 2015 P numéro 334, portant sur les lots suivants sis 3 rue de la Molette :

- LOT NUMERO TROIS MILLE DIX NEUF (3019) : au premier et deuxième étage du bâtiment 34-35, escalier A, à gauche, puis à gauche, porte face, un APPARTEMENT en duplex numéro 3411 comprenant : au premier étage : entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau, wc, terrasse, au deuxième étage : palier, deux chambres, salle de bains avec wc, superficie : 60,12 m², ainsi que les 185/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- LOT NUMERO TROIS MILLE CINQUANTE SIX (3056) : au rez-de-chaussée du bâtiment 34-35, un emplacement de stationnement numéro 330, ainsi que les 11/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Commissaire de Justice à BAGNOLET en date du 5 janvier 2023 ci-après annexé,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

• **S. A.S**

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : DI 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE CINQ JANVIER

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU - ALLAIRE - LAVILLAT » titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DU:

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE société anonyme au capital de 1,331.400.718,80 euros dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat:

Maître Paul BUISSON
BUISSON & ASSOCIES
SELARL PAUL BUISSON
Avocat au Barreau du Val d'Oise
29, rue Pierre Butin
95300 PONTOISE

AGISSANT EN VERTU:

> de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Olivier GLINEUR Notaire à PARIS 8^{ème}, en date du 9 novembre 2015, contenant deux prêts par te CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur [REDACTED]

> d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 5 décembre 2022.

S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

A l'effet de :

Procéder à *Tétat ríescripM*, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier dénommé *PARC ILOAIA* - Cours 3 voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf, lieudit « 5000 rue Victor Renelle »el« 43 rue Victor Renelle », à savoir :

Le lot 3019 : au premier et deuxième étages du bâtiment 34-35 escalier A, à gauche », puis à gauche porte face, un appartement en duplex numéro 3411 comprenant.

- Au premier étage : séjour avec cuisine, salle d'eau, WC, dégagement, terrasse,
- Au deuxième étage ; deux chambres, salle de bains avec WC, dégagement,

Le lot numéro 3056: au rez-de-chaussée du bâtiment 34-35 un emplacement de stationnement numéro 330.

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L142-2. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIVIT:

Je me suis rendue ce jour à STAINS (93420) 3, rue de la Molette, au premier étage, où lé étant, en présence de :

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Mademoiselle Maëliiss JOKIC,

J'ai procédé comme suit :

Sur place je suis reçue par Monsieur [REDACTED] et sa compagne, lesquels me permettent l'accès à l'appartement.

L'appartement est en duplex, il est composé d'une entrée desservant directement la pièce à vivre avec cuisine ; à main gauche un couloir dessert une salle d'eau et un WC.

Un escalier dessert le niveau supérieur composé de deux chambres et une salle de bains.

S.A.S

Anatole LEROY BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93171 BAGNOLET CEDEX

Standard : 0143 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

ENTRÉE-COULOIR

Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet dans le couloir de dégagement,

Un interphone - visiophone est en place.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

SALLE D'EAU

L'équipement sanitaire de cette pièce comprend un lavabo sur colonne, et une douche.

Le chauffage est assuré par un radiateur sèche-serviettes. Deux points lumineux et une bouche d'aération sont en place.



REFERENCES A RAPPELER:

42205512



VENN H

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 974101

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

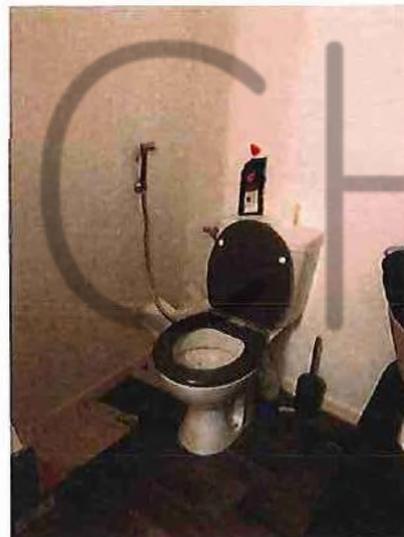
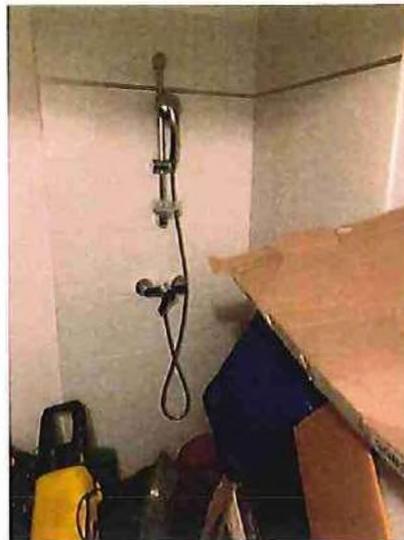
EXPEDITION

TOILETTES

On y accède par une porte pleine.

La pièce est équipée d'une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale et d'une petite douchette.

Une bouche d'aération est en place.



REFERENCES A RAPPELER :

42205512

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
commissaires de Justice Associés

1+1, avenue Gambetta B.P. 85
93175 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

<12205512

PIECE A VIVRE

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux vantaux et par une porte-fenêtre à un vantail ouvrant sur un balcon filant, équipées de volets en PVC.

Le balcon est orienté sur l'arrière du bâtiment sur des espaces verts; il est recouvert de dalles au sol.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 0143 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

+42205512

S. A.S

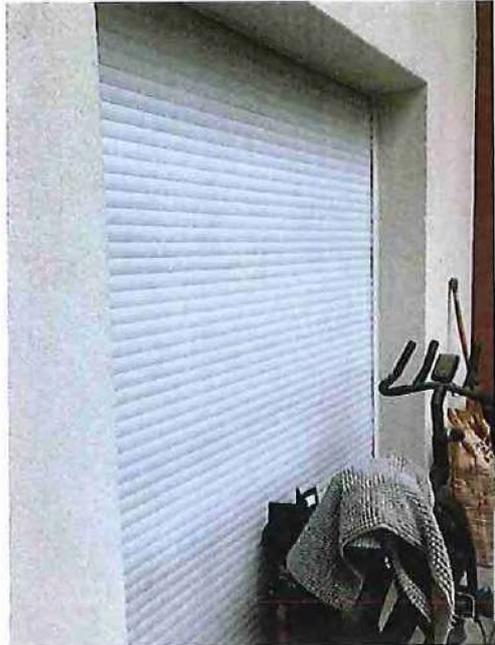
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta • B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard: 0143 6214 94
Télécopie : 0148 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

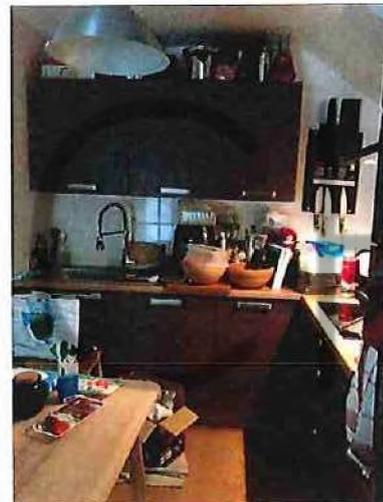
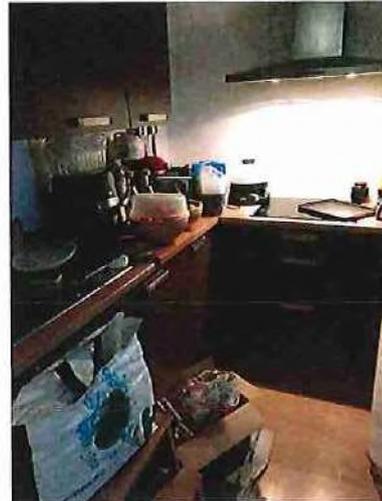
REFERENCES A RAPPELER:

42205512

COIN CUISINE

L'espace est aménagé de meubles hauts et bas de rangement avec appareils électroménagers incorporés (plaque de cuisson, hotte aspirante, tour) et d'un évier un bac et égouttoir en inox avec sa robinetterie.

Le tout est en très bon état.



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 4101

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

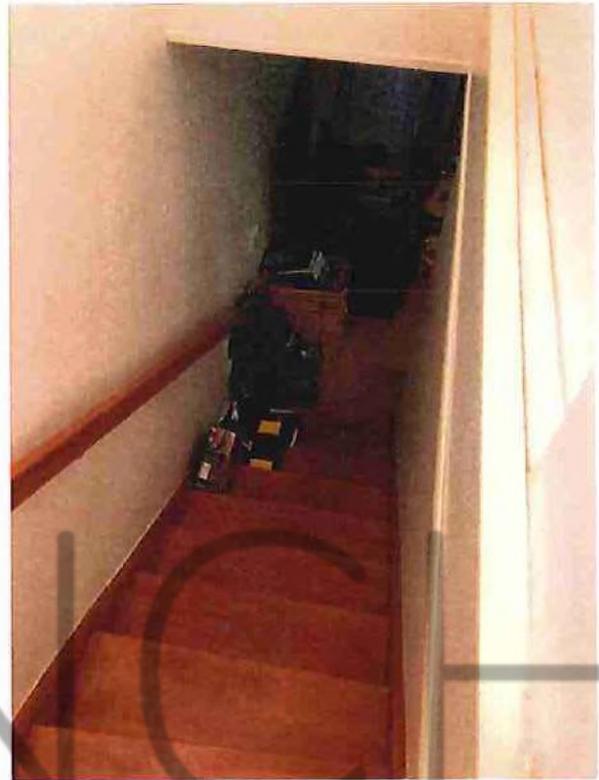
ÉTAGE SUPÉRIEUR DE L'APPARTEMENT

On y accède par un escalier en bois.

Dans la cage d'escalier, les murs et le plafond sont peints.

Le tout est en état.

Une main courante a été déposée.



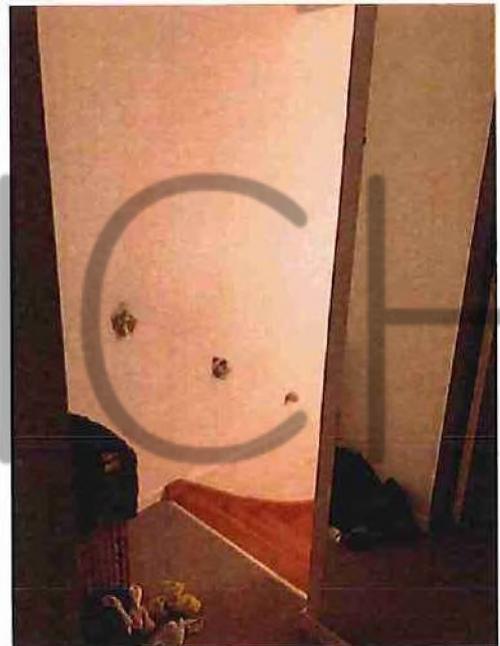
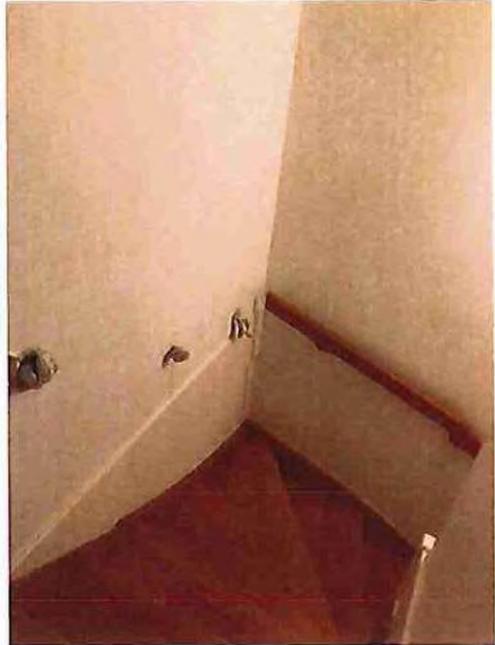
S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512



S.A.S
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 6214 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

PALIER

Le sol est recouvert de moquette.

Ce palier dessert deux chambres et une salle de bains à main droite.

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet cérusé gris.

L'équipement sanitaire comprend une cuvette de WC à l'anglaise avec abattant double, un lavabo sur colonne avec sa robinetterie, une baignoire avec robinetterie, flexible et douchette.

Le tablier de la baignoire ainsi que les murs d'entourage sont faïences.

Le chauffage est dispensé par un radiateur sèche-serviettes.

Une bouche d'aération est en place de même qu'un système d'arrivée d'eau et d'évacuation des eaux usées.

Le toutes! en bon état.



S.A.S

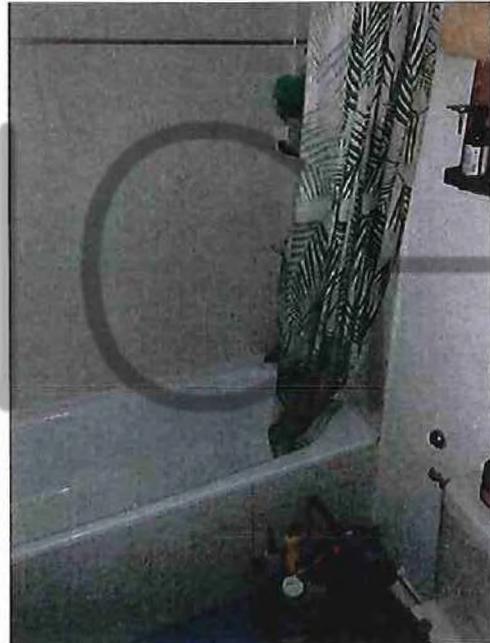
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires tie Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. S3
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 4101

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENOCH

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENH

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

PREMIÈRE CHAMBRE A DROITE

On y accède par une porte pleine dont le bloc poignées est en place.

Le sol est recouvert de moquette.

La pièce prend jour par une fenêtre.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

La pièce est dotée d'un petit placard contenant des étagères.



DEUXIÈME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine dont le bloc poignées est en place.

Le sol est recouvert de moquette.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre équipée de volets en PVC.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

La pièce est dotée d'un placard à deux portes coulissantes contenant des étagères.

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

S.A.S

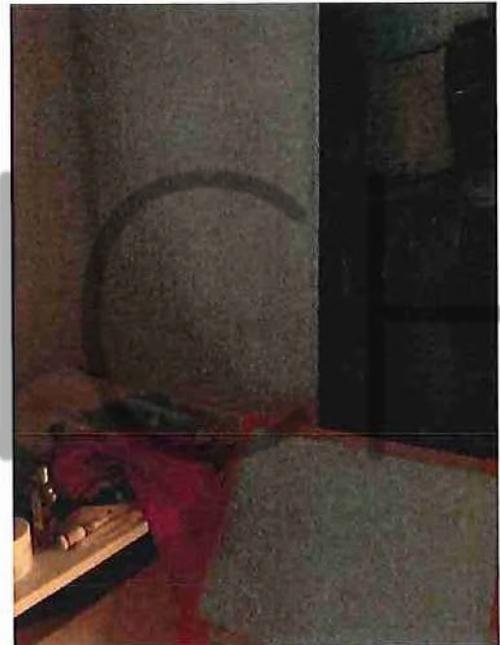
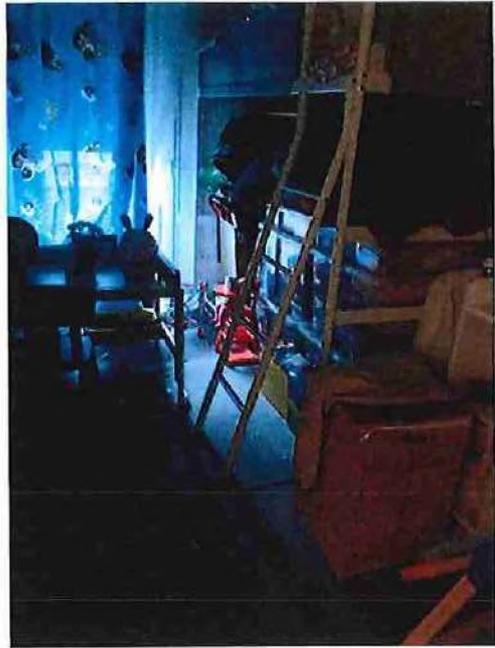
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille L'AVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - 8.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 0143 62 14 94
Télécopie: 01 48 97 4101

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENH

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta • B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

Le syndic est le cabinet CPI 30, avenue du B, mai 1945 à SARCELLES - Tél. 01.34.04.06.20

Monsieur [REDACTED] me déclare que les charges trimestrielles s'élèvent à la somme de 567 euros.

Il m'indique que la taxe foncière s'élève à 1 300 euros

====

Le chauffage de l'appartement est assuré par la collectivité de l'immeuble, dispensé par des radiateurs alimentés au gaz.

L'appartement est occupé par Monsieur [REDACTED], sa compagne et leur enfant.

====

Les étages du bâtiment. R+4, sont desservis par un ascenseur.

La copropriété date de 2016.

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

Il existe un Vigik à l'entrée de même qu'un interphone.

Il existe également des emplacements de stationnement extérieurs.

PARTIES COMMUNES



S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta - B.P. 85
•172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 0143 62 14 94
Télécopie : 014 B 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENOCH

S.A.S

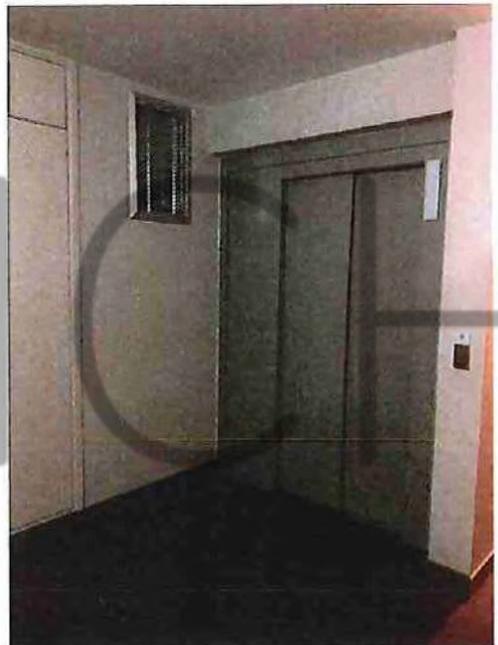
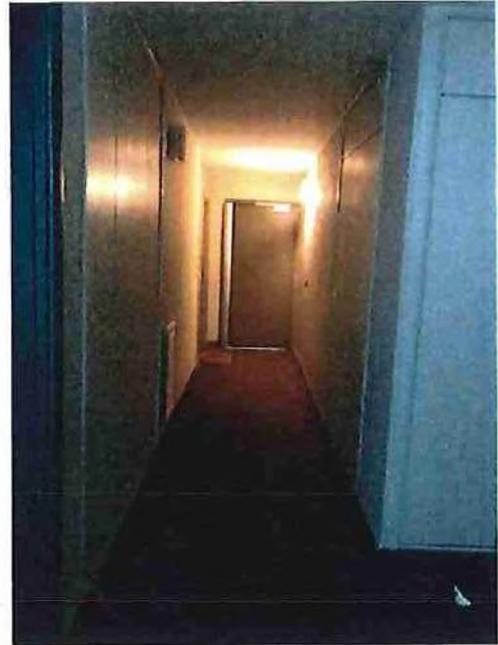
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

141, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 0148 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENH

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

14s, avenue Gambetta B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

EXTERIEURS



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENH

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés

141, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

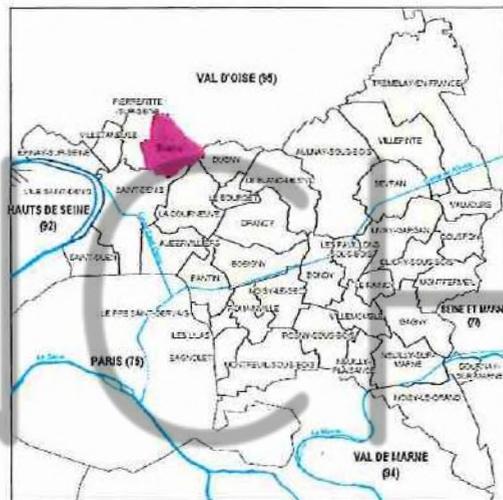
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie: 01 AB9741 01

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



SITUATION GÉOGRAPHIQUE



REFERENCES A RAPPELER:

42205512

VENN

S.A.S

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205512



Ville de STAINS

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Saint-Denis
Canton	Stains (chef lieu)
Intercommunauté	Communauté d'agglomération plaine commune
Maire Mandat	Azzedine TAIBI 2020-2026
Code postal	93240
Gentilé	Stanois
Population	34 830 hab. (2011) Densité : 6 462 hab./km2

La commune de Stains est située en banlieue nord de Paris, entre le centre de la capitale (14 km) et l'Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (16 km) sur la Route nationale 301. Elle est aisément accessible par la sortie n 4 de l'autoroute Si. La commune fait partie de la Plaine de France.

Les communes limitrophes proches de Stains incluent Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, La Courneuve et Dugny (en Seine-Saint-Denis) ainsi que Garges-lès-Gonesse et Sarcelles (dans le Val-d'Oise).

La ville est desservie par les bus RATP suivants :

• le bus S31, ainsi que la navette urbaine VITA VIL qui relie le Quartier du Maroc au Moulin Neuf en traversant toute la ville.

• le bus S31.

• Noctilien N43 Le N44 dessert indirectement Stains via la gare de Pierrefitte-Stains.

Les stations du RER les plus proches sont :

• Pierrefitte-Stains accessible par le RATP 150.

• La Courneuve-Aubervilliers accessible par le RATP 150 et le RAT 6 d.

Le 13 est accessible par :

• le9B® (Saint-Denis - Carrefour Pleyel)

• leHf]S253 254 & (Porte de Paris)

• le GRATE E 253 (Saint Denis Basilique)

• le GRATE E 254 s (Saint Denis Université)

S.A.S
 Anatole LEROY-BEAULIEU
 Fabienne ALLAIRE
 Achille LAVILLAT
 Commissaires de Justice Associés
 144, avenue Gambetta - B.P. 85
 93172 BAGNOLET CEDEX
 Standard : 0143 62 14 94
 Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE

EXPEDITION

Le RATP dr amène les stanois vers la Porte de la Chapelle M) (ou la gare de Garges - Sarcelles @ 6

Le tramway T1 est accessible depuis Stains avec le bus 150 en direction de Porte de la Villette (arrêt "Six Routes"), avec le bus 253 en direction de Stade de France-St Denis RER D (arrêt 'Cimetière') et avec le bus 255 en direction de la Porte de Clignancourt (arrêt 'Marché de Saint-Denis'); et aussi avec le RER D en direction de Paris (gare de Saint-Denis).

SITUATION DE L'IMMEUBLE



ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte quarante-vingt-quatre Feuilles

Émoluments	220,94
SCT	7,67
H.T.	228,61
Tva 20%	45,72
T.T.C	274,33

Fabienne ALLAIRE



(Handwritten signature)

Commissaire de Justice

REFERENCES A RAPPELER:

42205512

WENNOGH

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] suivant acte en date du 9 novembre 2015 publié le 2 décembre 2015 sous la référence volume 2015 P numéro 6105 pour l'avoir acquis de la SCI STAINS 3 RIVIERES, Société civile de construction vente au capital de 1.000 €, ayant son siège social à LA MADELEINE (56562) 25 allée Vauban, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 537 972 275.

VENNCH

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}- 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 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 ABONNEMENTS 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 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.

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 surenchérisseurs, 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.

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 AMIALE 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 JOUISSANCE

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 revêtu 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.

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 1er 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 :

82 000,00 € - quatre-vingt-deux mille euros

Fait et rédigé, à BOBIGNY
Le

Vente [REDACTED]
Audience d'Orientation 11 avril 2023

DIRE D'ANNEXION DE L'ASSIGNATION DELIVREE AU DEBITEUR

L'an deux mille vingt-trois, le

par-devant Nous Greffier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY, a comparu, Maître Elise BARANIACK de la SCP WUILQUE BOSQUÉ TAOUIL BARANIACK DEWINNE, Avocat au Barreau de SEINE SAINT DENIS, demeurant 2, Place de la République, BP 126 - 93623 AULNAY SOUS BOIS CEDEX, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions de vente copie de l'assignation délivrée au débiteur afin de comparaître à l'audience d'orientation délivrée par acte de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Commissaire de Justice à BAGNOLET en date du 20 février 2023,

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.

WENCH