

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de BOBIGNY siégeant Immeuble L'EUROPEEN, 1 promenade Jean Rostand, bâtiment A - 93000 BOBIGNY, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

Un pavillon d'habitation constituant le lot n°1 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété d'un ensemble immobilier en copropriété sis à BONDY (93140), 94 avenue de la République, cadastrés section AJ n° 11 pour une contenance de 03 ares 80 centiares

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CAIXA GERAL DE DEPOSITOS – CGD, société de droit portugais dont le siège est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à Paris (75009), 38-40 rue de Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 306 927 393, représentée par le directeur général de la succursale France, responsable de la CGD en France

Ayant pour avocat constitué :

SCP DOMINIQUE-DROUX ET BAQUET
Intervenant par Maître Thierry BAQUET
Avocat au Barreau de Seine Saint Denis
14 allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS
Tél. : 01.48.47.43.47 - Fax : 01.48.47.63.90 - PB 191

Au Cabinet duquel il élit domicile, et qui se constitue sur les présentes et sur leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Suivant titre exécutoire notarié reçu le 12 mars 2015 par Maître Franck DAHAN, notaire associé à BONDY (93) contenant prêt de 250.000 euros de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à [REDACTED], la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a, par exploit en date du 23 janvier 2023 de Maître Laurence LANGLE,

Huissier de Justice associé de la SAS ID FACTO à LE RAINCY (93340), fait signifier commandement à :



D'avoir à payer dans le délai de huit jours 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,

La somme de **252.418,88 euros** se décomposant comme suit :

| | |
|---|---------------------|
| 15 échéances impayées (12 avril 2021 au 12 juin 2022) : 15 x 1.241,59 | 18.623,85 € |
| Intérêts au taux de 3,90% sur échéances impayées du 12/04/2021 au 30/08/2022 | 582,52 € |
| Capital restant dû au 12 juin 2022 | 215.373,77 € |
| Indemnité de 6% sur capital restant dû | 12.922,43 € |
| Intérêts au taux de 3,90% sur capital restant dû du 12/06/2022 au 30/08/2022 (215.373,77 x 3,90% x 80/365) | 1.841,00 € |
| Intérêts au taux de 3,90% du 31/08/2022 au 31/12/2022 sur capital restant dû et échéances impayées (233.997,62 x 3,90% x 123/365) | 3.075,31 € |
| Intérêts au taux de 3,90% à compter du 01/01/2023 sur capital restant dû et échéances impayées | mémoire |
| Total sauf mémoire : | 252.418,88 € |

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires.

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les énonciations suivantes :

- La constitution de la **SCP DOMINIQUE-DROUX ET BAQUET, intervenant par Maître Thierry BAQUET**, avocat au Barreau de Seine Saint Denis, 14 allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS, Tél. : 01.48.47.43.47 - Fax : 01.48.47.63.90 - PB 191
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré ;

- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de BOBIGNY 1,
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de BOBIGNY ;

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement a été régulièrement publié au Service de Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 15 mars 2023 sous les références 9304P01 2023 S 00104.

Le Service de Publicité Foncière de BOBIGNY 1 a délivré l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Le 19 avril 2023, la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a fait délivrer à [REDACTED] par exploit de la SAS ID FACTO, société de commissaires de Justice associés à LE RAINCY, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant le **23 mai 2023 à 09H30** devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BOBIGNY, ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BOBIGNY

EN UN LOT :

Biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en copropriété sis à BONDY (93140), 94 avenue de la République, cadastrés section AJ n° 11 lieudit « 94 avenue de la République » pour une contenance de 03 ares 80 centiares, à savoir :

le lot n°1 de l'état descriptif de division :

un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol,
d'un rez-de-chaussée divisé en cuisine et salle à manger, water-closet
d'un étage de deux chambres et cabinet de débarras
remise sur le côté

et les 261/285èmes des parties communes générales

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 11 septembre 1950 par Maître DE LA MARNIERRE, notaire à LE RAINCY (91), publié au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 19 octobre 1950 sous les références volume 3929 n° 33

DESCRIPTION DES BIENS :

Le 16 février 2023, Maître Laurence LANGLE, Commissaire de justice associé de la SAS ID FACTO, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ci-après annexé.

OCCUPATION :

Il ressort du procès-verbal descriptif établi par Maître Laurence LANGLE, Commissaire de Justice, que le bien est occupé par [REDACTED]
[REDACTED]

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété est extraite d'un acte de vente reçu le 12 mars 2015 par Maître Franck DAHAN, notaire associé à BONDY (93), publié au service de publicité foncière de BOBIGNY 1 le 10 avril 2015 sous les références 9304P01 2015P 2073,

En vertu duquel les biens immobiliers saisis appartiennent à :

[REDACTED]

[REDACTED]

Pour les avoir acquis de :

Monsieur Arezki MERAZGA, né le 08 février 1927 à SEDDOUK (Algérie), de nationalité algérienne, marié, demeurant 94 avenue de la République 93140 BONDY

Madame Saliha BEKKOUR épouse MERAZGA, née le 26 mars 1933 à SEDDOUK (Algérie), de nationalité algérienne, mariée, demeurant 94 avenue de la République 93140 BONDY

Moyennant le prix de 265.000 euros payé comptant :

- à concurrence de 250.000 euros au moyen de partie d'un emprunt souscrit auprès de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

SERVITUDES

Le créancier poursuivant la vente déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude.

CLAUSES SPECIALES

A/ Renseignements d'urbanisme

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

B/ Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique fera l'objet d'un dire ultérieur.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence de termites ou d'insectes xylophages et tous vices cachés, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

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 Président 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^{er} 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 :

150.000,00 euros (cent cinquante mille euros)

Fait à LES PAVILLONS SOUS BOIS, le,

P/ SCP DOMINIQUE-DROUX & BAQUET
Maître Thierry BAQUET
Avocat au Barreau de Seine Saint Denis

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Etat hypothécaire délivré le 08 décembre 2022 par le Service de publicité foncière de BOBIGNY 1 et état hypothécaire délivré le 16 mars 2023 sur publication du commandement de saisie immobilière par le Service de publicité foncière de BOBIGNY 1

- Procès-verbal descriptif dressé par Maître Laurence LANGLE, commissaire de justice, en date du 16 février 2023 contenant dossier de diagnostic technique établi le 16 février 2023 par la société NJC Diag Immo comprenant :
 - état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante
 - diagnostic de performance énergétique
 - rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité
 - rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz
 - constat des risques d'exposition au plomb

- Assignation pour l'audience d'orientation du 23 mai 2023 du Juge de l'exécution de BOBIGNY délivrée le 19 avril 2023 à [REDACTED]