

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE VENTE**

POUR :

**CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD)**, SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits de la **BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI)**, à la suite de la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1<sup>er</sup> mai 2017.

*Créancier Poursuivant*

Qui est constitué pour le **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD)** sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

**Maître Martin ISAL**, avocat inscrit au Barreau du VAL DE MARNE, demeurant 1 Rue du Donjon - 94300 VINCENNES. Téléphone : +33 1 89 38 50 89 - Adresse mail : isal.martin@avocat-conseil.fr - N° toque : 12.

*Avocat poursuivant*

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La **A.A.R.P.I ASM Avocats**, Association d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, prise en la personne de **Maître Amourdavelly MARDÉNALOM**, Avocate inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 4, rue de la

Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : + 33 1 88 61 49 40 – Email : [amardenalom@asmavocats.fr](mailto:amardenalom@asmavocats.fr) – Vestiaire E0624.

CONTRE :

Monsieur ;

Demeurant

Débiteur Saisi

SAISIE IMMOBILIERE :

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

**Le lot de volume numéro CINQ (05)** ci-après désigné dépendant d'un ensemble immobilier qui sera dénommé "**LES PORTES DE VILLEJUIF**" qui sera édifié sur une parcelle de terrain sise sur le territoire de la commune de VILLEJUIF dans le département du Val de Marne, avenue de Paris, rue des Guipons, à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GUIPONS".

Il sera ici précisé qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°2432C publié le 22 janvier 2008 sous les références 2008 P N°581, les parcelles ci-dessous listées ont été réunies pour former la seule parcelle B 254.

Figurant au cadastre sous les relations suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
B	164	40, bis avenue de Paris	09 a 32 ca
B	175	38, avenue de Paris	04 a 29 ca
B	232	36, avenue de Paris	01 a 38 ca
B	234	34, avenue de Paris	01 a 04 ca
B	236	34, avenue de Paris	01 a 11 ca
B	238	Rue des Guipons	01 a 53 ca
B	240	Rue des Guipons	05 a 82 ca
B	242	40, bis avenue de Paris	04 a 57 ca.
B	244	25, rue Guipons	02 a 49 ca.
		TOTAL	31 a 55 ca

Ladite parcelle ayant fait l'objet, suivant acte reçu aux minutes de Maître François-Régis PUJOL, notaire associé à NICE (Alpes Maritimes), le 21 septembre 2006 dont une copie authentique est en cours de publication au

deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL, d'un état descriptif de division en volumes et aux termes duquel, il a été établi:

Dans une première partie

- l'état descriptif de division en volumes,
- la désignation de l'ensemble immobilier,
- la division en volumes.

Dans une deuxième partie

- le cahier des charges,
- les différentes dispositions afférentes aux constructions,
- les servitudes générales et particulières,
- les dispositions diverses.

Dans une troisième partie

- les statuts de l'Association Syndicale Libre de la ZAC des GUIPONS.

Ledit lot de volume à bâtir consistant en:

**LE LOT DE VOLUME NUMERO CINQ (05)**

Ce volume correspond à la résidence services de l'ensemble immobilier.  
Elle est composée des fractions suivantes :

- **fraction 5a** (niveau R-2) d'une surface de 32 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 68,95 m et 71,65 m comprenant la trémie d'escalier 3-1 et ascenseur 1 ainsi que le sas d'accès au parking R-2.
- **fraction 5b** (niveau R-1) d'une surface de 22 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 71,65 m et 75,00 m comprenant les trémies d'escaliers 3-1 et 3-2 et ascenseur 1.
- **fraction 5c** (niveau RDC inférieur) d'une surface de 180 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 75,00 m et 77,50 m comprenant les locaux de service, aires de circulation, sanitaires, les trémies d'escalier 3-2 et ascenseur 1 ainsi que l'escalier d'accès au RDC supérieur.
- **fraction 5d** (niveau RDC inférieur) d'une surface de 8 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 75,00 m et 77,50 m comprenant l'escalier d'accès du niveau R+1 de la résidence services au niveau RDC inférieur côté avenue de Paris.
- **fraction 5e** (niveau RDC supérieur) d'une surface de 181 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 77,50 m et 79,60 m comprenant le hall d'entrée de la résidence sur rue nouvelle, le local vide ordures, les locaux de service, sanitaires, les trémies d'escaliers 3-2 et 9 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5f** (niveau RDC supérieur) d'une surface de 17 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 77,50 m et 79,60 m comprenant l'escalier d'accès du niveau R+1 de la résidence services et le vide sur escalier.
- **fraction 5g** (niveau R+1) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 79,60 m et 82,45 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5h** (niveau R+2) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 82,45 m et 85,15 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.

- **fraction 5i** (niveau R+3) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 85,15 m et 87,85 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5j** (niveau R+4) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 87,85 m et 90,55 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5k** (niveau R+5) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 90,55 m et 93,25 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5l** (niveau R+6) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 93,25 m et 95,95 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5m** (niveau R+7) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre l'altitude moyenne NGF 95,95 m et non limité en hauteur comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11, les ascenseurs 1, la toiture, les émergences et vide sur toiture.

Et le droit de réaliser à l'intérieur du volume CINQ (05) toutes constructions et aménagement.

## DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

### **LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86)**

Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment, comprenant : kitchenette/hall avec placard, pièce à vivre, une chambre avec placard et douche avec wc d'une superficie habitable de 23.37 m<sup>2</sup> formant le numéro **401** au plan.

Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

**Audience d'orientation du**  
**JEUDI 2 MAI 2024 à 9 HEURES 30**  
**Devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de CRETEIL**

## CLAUSE ET CONDITIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE I : 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 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

#### Article 3 – ÉTAT 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.

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

#### 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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'ACQUÉREUR

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 3000 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### Article 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 PROPRIÉTÉ**

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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 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 FORCÉE

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

### **Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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-ACQUÉREURS

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 – DÉLIVRANCE 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 – ENTRÉE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 *pro rata 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 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 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.

#### **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 IV : CLAUSES SPECIFIQUES

---

### Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat

réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

### Article 30 - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004 ».*

- de l'article R.128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».*

### Article 31 - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de

détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

*Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.*

*L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.*

NOTA :

*LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».*

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

*Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.*

*Le détecteur de fumée doit :*

*— détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*

— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article ».*

\*

En conséquence, 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, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

### **Article 32 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR**

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A.444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2ème alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

### Article 33 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

### Article 34 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l'adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

## PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

### A L'ENCOTRE DE :

Monsieur .

### AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD)**, SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits de la **BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI)**, à la suite de la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1<sup>er</sup> mai 2017.

### SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 21 décembre 2023 par le ministère de Maître Agnès LARGOT, Commissaire de justice associée de la SCP LARGOT & YSCHARD, Huissiers de justice associées à VIENNE (38).

### LE CRÉANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 27 décembre 2006, par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire associé de la SCP RAYBAUDO – DUTREVIS – BRINES – COURANT – LETROSNE située à AIX-EN-PROVENCE (13), par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI), a consenti à Monsieur un prêt immobilier CADENCE n°2083210 d'un montant en principal de 160.000,00 €, remboursable sur une durée initiale de 22 ans, au taux nominal initial, hors assurance, de 3,950% l'an.

## EN EXÉCUTION D' :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 20 février 2007, sous les références Volume 2007 V N°967.

## POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme totale de 210.685,56 € arrêtée au 28 juillet 2023, outre les intérêts au taux contractuel de 2,29 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

<b>M.</b>	
<b>Prêt n° 2083210</b>	
Capital restant dû au 25/06/2010	148 351,52 €
Échéances impayées	7 074,27 €
Intérêts au 23/07/2010	237,85 €
Indemnité contractuelle	10 879,80 €
<b>Total dû au 23/07/2010</b>	<b>166 543,44 €</b>
<b>Intérêts échus du 24/07/2010 au 28/07/2023</b>	<b>44 142,12 €</b>
au taux de 2,29% E3M au 23/07/2010 + 1,40%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement	Mémoire
au taux de 2,29% E3M au 23/07/2010 + 1,40%	
Règlements client	0,00 €
Frais de procédure	Mémoire
<b>TOTAL GENERAL dû au 28/07/2023 outre mémoire</b>	<b>210 685,56 €</b>

(Deux cent dix mille six cent quatre-vingt-cinq euros et cinquante-six centimes)

Détail						
RÈGLEMENTS	MONTANT CRD	Taux APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	148 351,52 €	2,29%	24/07/2010	28/07/2023	4753	44 142,12 €

Actualisée suivant décompte établi au 7 mars 2024, à hauteur de la somme totale de 212.756,60 €, outre les intérêts au taux contractuel de 2,29 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement.

Plus 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, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière, demeuré infructueux, a été publié auprès du Service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 25 janvier 2024, sous les références Volume 2024 S N°28.

#### DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

**Le lot de volume numéro CINQ (05)** ci-après désigné dépendant d'un ensemble immobilier qui sera dénommé "**LES PORTES DE VILLEJUIF**" qui sera édifié sur une parcelle de terrain sise sur le territoire de la commune de VILLEJUIF dans le département du Val de Marne, avenue de Paris, rue des Guipons, à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DES GUIPONS".

Il sera ici précisé qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°2432C publié le 22 janvier 2008 sous les références 2008 P N°581, les parcelles ci-dessous listées ont été réunies pour former la seule parcelle B 254.

Figurant au cadastre sous les relations suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
B	164	40, bis avenue de Paris	09 a 32 ca
B	175	38, avenue de Paris	04 a 29 ca
B	232	36, avenue de Paris	01 a 38 ca
B	234	34, avenue de Paris	01 a 04 ca
B	236	34, avenue de Paris	01 a 11 ca
B	238	Rue des Guipons	01 a 53 ca
B	240	Rue des Guipons	05 a 82 ca
B	242	40, bis avenue de Paris	04 a 57 ca.
B	244	25, rue Guipons	02 a 49 ca.
		TOTAL	31 a 55 ca

Ladite parcelle ayant fait l'objet, suivant acte reçu aux minutes de Maître François-Régis PUJOL, notaire associé à NICE (Alpes Maritimes), le 21 septembre 2006 dont une copie authentique est en cours de publication au

deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL, d'un état descriptif de division en volumes et aux termes duquel, il a été établi:

Dans une première partie

- l'état descriptif de division en volumes,
- la désignation de l'ensemble immobilier,
- la division en volumes.

Dans une deuxième partie

- le cahier des charges,
- les différentes dispositions afférentes aux constructions,
- les servitudes générales et particulières,
- les dispositions diverses.

Dans une troisième partie

- les statuts de l'Association Syndicale Libre de la ZAC des GUIPONS.

Ledit lot de volume à bâtir consistant en:

**LE LOT DE VOLUME NUMERO CINQ (05)**

Ce volume correspond à la résidence services de l'ensemble immobilier.  
Elle est composée des fractions suivantes :

- **fraction 5a** (niveau R-2) d'une surface de 32 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 68,95 m et 71,65 m comprenant la trémie d'escalier 3-1 et ascenseur 1 ainsi que le sas d'accès au parking R-2.
- **fraction 5b** (niveau R-1) d'une surface de 22 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 71,65 m et 75,00 m comprenant les trémies d'escaliers 3-1 et 3-2 et ascenseur 1.
- **fraction 5c** (niveau RDC inférieur) d'une surface de 180 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 75,00 m et 77,50 m comprenant les locaux de service, aires de circulation, sanitaires, les trémies d'escalier 3-2 et ascenseur 1 ainsi que l'escalier d'accès au RDC supérieur.
- **fraction 5d** (niveau RDC inférieur) d'une surface de 8 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 75,00 m et 77,50 m comprenant l'escalier d'accès du niveau R+1 de la résidence services au niveau RDC inférieur côté avenue de Paris.
- **fraction 5e** (niveau RDC supérieur) d'une surface de 181 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 77,50 m et 79,60 m comprenant le hall d'entrée de la résidence sur rue nouvelle, le local vide ordures, les locaux de service, sanitaires, les trémies d'escaliers 3-2 et 9 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5f** (niveau RDC supérieur) d'une surface de 17 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 77,50 m et 79,60 m comprenant l'escalier d'accès du niveau R+1 de la résidence services et le vide sur escalier.
- **fraction 5g** (niveau R+1) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 79,60 m et 82,45 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5h** (niveau R+2) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 82,45 m et 85,15 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.

- **fraction 5i** (niveau R+3) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 85,15 m et 87,85 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5j** (niveau R+4) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 87,85 m et 90,55 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5k** (niveau R+5) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 90,55 m et 93,25 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5l** (niveau R+6) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre les altitudes moyennes NGF 93,25 m et 95,95 m comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11 ainsi que les ascenseurs 1.
- **fraction 5m** (niveau R+7) d'une surface de 1120 m<sup>2</sup> entre l'altitude moyenne NGF 95,95 m et non limité en hauteur comprenant les logements, aires de circulation, locaux annexes, trémies d'escalier 9 et 11, les ascenseurs 1, la toiture, les émergences et vide sur toiture.

Et le droit de réaliser à l'intérieur du volume CINQ (05) toutes constructions et aménagement.

## DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

### LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86)

Un appartement de type I situé au quatrième étage du bâtiment, comprenant : kitchenette/hall avec placard, pièce à vivre, une chambre avec placard et douche avec wc d'une superficie habitable de 23.37 m<sup>2</sup> formant le numéro **401** au plan.

Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Etant précisé que L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division reçu par Maître PUJOL, notaire à NICE (06) le 21 septembre 2006, publié le 30 octobre 2006, sous les références volume 2006 P n°9612, auprès du Service de la publicité foncière de CRETEIL 2<sup>ème</sup> Bureau ;
- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE (13) le 11 décembre 2006, publié le 20 décembre 2006, sous les

références volume 2006 P n°11074, auprès du Service de la publicité foncière de CRETEIL 2<sup>ème</sup> Bureau ;

- ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître VIERA, notaire à PALAISEAU (91) le 10 juillet 2007, publiée le 17 juillet 2007, sous les références volume 2007 P N°5805, auprès du Service de la publicité foncière de CRETEIL 2<sup>ème</sup> Bureau.

## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET PVD

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 18 mars 2024 par la SCP ABRAHMI BLANCHET LALLEMAND, Commissaires de justice Associés à VERSAILLES (78), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Certificat de superficie de la partie privative,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat de l'installation intérieure d'électricité,
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment.
- Etat des risques et pollutions.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers lui appartiennent pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 27 décembre 2006, par Maître BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE (13), dont une expédition authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 20 février 2007, sous les références Volume 2007 P n°1639.

Cette vente a été réalisée au prix de 320.000,00 € (pour l'acquisition des lots 86 et 108).

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

## AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de CRETEIL en vue de l'audience du :

**JEUDI 2 MAI 2024 à 09 HEURES 30**

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe pas, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de CRETEIL siégeant Palais de justice, PLACE DU PALAIS - 94011 CRETEIL, du **JEUDI 2 MAI 2024 A 9 HEURES 30**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

## PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au saisi,
- ↳ Copie de l'état hypothécaire sur publication du commandement du 25/01/2024,
- ↳ Copie de l'état hypothécaire hors formalité du 17/08/2023,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics immobiliers,
- ↳ Le titre de propriété,
- ↳ Le relevé de propriété,
- ↳ Le contrat de bail commercial dudit local,
- ↳ L'état descriptif de division et règlement de copropriété référencé Volume 2006 P N°9612,
- ↳ L'état descriptif de division et règlement de copropriété référencé Volume 2006 P N°11074,
- ↳ Modificatifs Volume 2007 P N°5805.

## VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

### **Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

### **Absence de réquisition de vente**

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

### **Report de la vente**

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites

résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

**UN SEUL LOT**  
**SUR LA MISE A PRIX DE 20.800,00 €**  
**(vingt mille huit cent euros)**  
**(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## URBANISME

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

### 6°/ - URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet CARLOTTI, urbanisme cartographie, Monsieur .....

De laquelle note, il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté:

".....  
"ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES GUIPONS créée, le 26.06.1990.  
"Droit de préemption: terrain soumis au droit de préemption urbain renforcé.  
"Servitudes d'alignement: néant.  
"Autres servitudes: néant.  
"Observations particulières: propriété hors du périmètre de carrières.  
"Monsieur

## SERVITUDES

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

### 5°/ - SERVITUDES

Le vendeur, es-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes grevant le terrain formant l'assiette de l'ensemble immobilier que celle pouvant résulter de la loi et de la situation naturelle des lieux, à l'exception, savoir:

**Ient/ - De celles ci-après textuellement rappelées énoncées aux termes de l'acte du 21 septembre 2006 ci-dessus analysé:**

”



**Hent/ - De celles ci-après textuellement rapportées et stipulées aux termes de l'acte contenant état descriptif en volumes en date du 21 septembre 2006 sus-analysé, savoir:**

*De plus tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.*

*1-2. – Canalisations, gaines et réseaux divers*

*Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.*

*Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.*

*Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs volumes, elles appartiendront à chacun des volumes desservis dans la partie de leur parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.*

*Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des volumes concernés.*

*1-3. – Entretien. Réparation. Reconstruction*

*a) Obligation générale d'entretien et de réparation*

*Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.*

*b) Ouvrages et équipements d'intérêt collectif*

*La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, seront assurés par une association syndicale libre régie par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de ladite Ordonnance.*

*Cette association syndicale libre réunira l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier et ceux-ci en deviendront membres de plein droit par la seule conclusion des conventions ou par la seule survenance des événements leur conférant un droit de propriété sur l'un des éléments de l'ensemble immobilier.*

*c) Travaux. Modification. Reconstruction*

*Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.*

*Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité et/ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.*

*Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.*

*Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale, la solidité et l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres*

propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

*En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits, après avis du bureau de contrôle.*

*Les polices d'assurance construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.*

*Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux.*

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'Urbanisme.

En effet, celle-ci constitue une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code Civil, portant sur un bâtiment neuf, ce type de vente étant exclu du droit de préemption.

## CLAUSES SPECIFIQUES

### OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que les lieux sont donnés à bail commercial sous seing privé à la SARL SUITES ETUDES, suivant contrat ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2008 pour une durée de neuf années, et tacitement reconduit depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, et moyennant un loyer annuel de 4.589,25 € HT.

La résidence est exploitée commercialement à usage d'appartements hôtel par la SAS APPART CITY, dont le siège social est situé au 125, rue Gilles Martinet à MONTPELLIER (34) – Tél : 06.71.01.99.37 – mail : [laura.evrard@appartcity.com](mailto:laura.evrard@appartcity.com).

### SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la SASU CGS IMMOBILIER, inscrite au RCS de BELFORT sous le n°477 997 171, dont le siège social est situé au 4 Rue Georges Clémenceau à BELFORT (90000) – Tél : 03 84 28 85 54 – mail : [cgs.immobilier@orange.fr](mailto:cgs.immobilier@orange.fr).

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Martin ISAL**  
Avocat au barreau du Val-de-Marne

A VINCENNES  
Le