

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

### **SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

**Au 35-36 Chemin des Buissons 45-49 rue Alexandre Fourny 94500  
CHAMPIGNY SUR MARNE, en un lot consistant en UN APPARTEMENT  
et UNE CAVE,**

Aux requête, poursuite et diligences du :

Le Syndicat des Copropriétaires du 181 rue de Brie 94000 CRETEIL , représenté par son syndic le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT PARIS EST, SAS au capital de 184.000 € (RCS Nanterre B 672 020 187) pris en la personne de ses représentants légaux domicilié en son agence 37 rue Joly 94000 CRETEIL.

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale du 28 juin 2022

Pour qui domicile est élu au cabinet de la S.C.P « Sébastien MALOYER - Marie-Odile GENEFORT », agissant par Maître Sébastien MALOYER, Avocat au Barreau du Val-de-Marne (PC258), Demeurant : 14, Route du Moulin Bateau à 94380 BONNEUIL-SUR-MARNE Tél. : 01.48.73.24.10 - Courriel : avocats@maloyer-genefort.fr,

Et encore pour la correspondance au cabinet de Maître Valérie GARÇON, membre de la SCP W2G, Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle 93114 ROSNY SOUS BOIS CEDEX, Tél.01.48.54.90.87,

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

## ENONCIATION PRELIMINAIRES

EN VERTU :

- d'un jugement du Tribunal de Proximité de NOGENT SUR MARNE du 4 juillet 2023, signifié par acte de Maître HAMON, Huissier de Justice à PROVINS, du 7 décembre 2023, définitif suivant certificat de non-appel du 8 mars 2024 ;
- d'un jugement du Tribunal de Proximité de NOGENT SUR MARNE du 20 novembre 2023, signifié par acte de l'étude LEXEC, Commissaire de Justice à PROVINS, du 7 décembre 2023 définitif suivant certificat de non-appel du 26 janvier 2024 ;

Le Syndicat des copropriétaires a fait notifier commandement valant saisie immobilière à :

**Monsieur  
et Madame**

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié :

- Au titre du jugement 4 juillet 2023 la somme de 443,29 €

-article 700 du CPC 1.250,00 €  
- les dépens (assignation 56,42 €, signification exécution 74,28 €) 130,70 €  
- les intérêts légaux 12,59 €

Index:							
2023-07-04T00:00:00		8		-4250,00	40,00	0	0
2023-07-04T00:00:00		8		-4250,00	40,00	0	0
2023-07-04T00:00:00	2023-07-04T00:00:03	3		40,00	40,00	1	6,82
2023-07-05T00:00:00	2023-09-05T00:00:03	3		40,00	40,00	63	6,82
2023-09-06T00:00:00	2023-12-31T00:00:03	3		40,00	40,00	117	6,82
Index: 1							6,82
2023-05-08T00:00:00		4		4250,00	0	0	0
Index: 2							0
2023-06-02T00:00:00		4		40,00	4250,00	0	0
Index: 3							0
2023-07-04T00:00:00		1		-43250,00	40,00	0	0
Index: 4							0
2023-07-05T00:00:00		4		-4250,00	4250,00	0	0
Index: 5							0
2023-09-06T00:00:00		4		-4200,00	4200,00	0	0
				Total : 4.300,00	Total : 4.950,00	181	Total : 4.12,59

Déduction des Règlements

règlement par virement du 08/05/2023 250,00 €  
règlement par virement du 02/06/2023 250,00 €  
règlement par virement du 05/07/2023 250,00 €  
règlement par virement du 06/09/2023 200,00 €

• Au titre du jugement 20 novembre 20213 la somme de 7.070,72 €

-principal au 5 juin 2023 6.941,87€  
 - les dépens (signification 74,28 €) 74,28 €  
 - les intérêts légaux 54,57 €

Date de début	Date de fin	Type	Principal	Montant payé	Jours	Taux	Intérêts
Indice:							
2023-11-20T00:00:00	2023-12-31T00:00:00	3	41,00	41,00	42	6,82	54,47
2024-02-07T00:00:00		5	41,00	41,00	0	0	0
Indice: 1							
2023-11-20T00:00:00		1	65.941,87	65.941,87	42	0	0
			Total : 65.941,87	Total : 65.941,87			Total : 54,47

-les intérêts et accessoires postérieurs et le coût des présentes, sous réserves et sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais de mise en exécution offrant de faire le compte du tout en cas de règlement.

2) les ¾ du droit proportionnel MEMOIRE

3) le coût du présent acte MEMOIRE

Soit ensemble, sauf erreur ou omission ou MEMOIRE la somme de 7.554,11 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dûs, 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 Bureau des hypothèques compétent, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés

Ledit commandement contenant en outre les énonciations prescrites par l'article R321-3 du code des procédures civiles d'exécution ;

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Créteil, le 15 mai 2024 Volume S n°00120.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du 19 septembre 2024 suivant acte de la SELARL LEXEC, Huissiers de Justice à PROVINS, dont copie jointe en annexe du présent cahier des conditions de vente.

## **DESIGNATION**

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

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

Au 35-36 Chemin des Buissons 45-49 rue Alexandre Fourny 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, en un lot consistant en UN APPARTEMENT et UNE CAVE,

LOT DE COPROPRIETE NUMERO DEUX CENT VINGT HUIT (228) – dans le bâtiment B, au 1er étage un appartement de trois pièces comprenant : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, dégagement, WC, rangement débarras séchoir et loggia et les 70/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 359/10.000èmes des parties communes spéciale du Bâtiment B ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO DEUX CEN ONZE (211) – dans le bâtiment B une cave au sous sol portant le numéro 32 et les 7/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 32/10.000èmes des parties communes spéciale du Bâtiment B ;

Cadastrés lieudit « 47 rue Alexandre Fourny » Section BS N°137 pour 1 ha 17 a 82 ca

RCP et EDD du 06.08.1973 publié le 4.02.1975 Vol 1596 n°6.

Modificatif du 05.12.1974 publié le 4.02.1975 Vol 1560 n°9.

Modificatif du 22.12.1983 publié le 4.01.1984 Vol 5087 n°5.

Modificatif du 28.12.1995 publié le 28.02.1996 Vol 1996P n°1276 et attestation rectificative du 15.04.1996 publiée le 22.04.1996 Vol 1996P n°2368.

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**

Lesdits biens appartiennent à Monsieur et Madame pour les avoir acquis de Madame , selon acte de vente de Me PUZIO Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES en date du 2.08.2016 publié le 07.09.2016 Vol 2016P5783

L'origine de propriété est donnée par le poursuivant à titre de renseignements et sans que sa responsabilité puisse être recherchée en aucune manière à cet égard.

Le poursuivant ne possédant pas d'autres éléments l'adjudicataire éventuel est d'ores et déjà autorisé à se faire délivrer toutes copies ou expéditions par les dépositaires, à ses frais exclusifs, sans que le créancier ou l'avocat poursuivant puisse être inquiété ou recherché.

## **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 du lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**30000 €**

**(TRENTE MILLE EUROS)**

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL.

Fait à BONNEUIL, par Maître Sébastien MALOYER, membre de la la S.C.P « Sébastien MALOYER - Marie-Odile GENEFORT Société d'Avocats inscrite au Barreau de Créteil, poursuivant la vente, le 7 mai 2025.