

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE  
AU PALAIS DE JUSTICE DE PARIS**

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (75016) - 94  
Avenue d'Iéna,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
FH	17	94 Avenue d'Iéna	00ha 04a 15ca

Lot numéro trente-trois (33) :

Au rez-de-chaussée, une chambre portant le numéro 11.

D'une superficie de 11,65 m<sup>2</sup>

Et les sept millièmes (7/1000èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite qu'il résulte du règlement de copropriété, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« 6 – LES DEUX GROUPES SANITAIRES DU REZ DE CHAUSSEE

Les dépenses afférentes aux installations sanitaires, à la peinture et aux revêtements du sol et des murs seront répartis de la façon suivante :

1<sup>er</sup> groupe de gauche : à raison de un septième pour chacun des copropriétaires des lots 23 à 29

2<sup>ème</sup> groupe de droite : à raison de un quart pour chacun des copropriétaires des lots 30 et 33 inclus. »

Il résulte également du tableau de répartition des charges communes et spéciales qu'au lot numéro 33 objet des présentes, sont attachés les 7/97èmes des charges d'eau froide et les 7/916èmes des charges d'eau chaude et de chauffage.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division et ainsi qu'il résulte du plan, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et d'un extrait de la matrice cadastrale délivrée par le Centre des Impôts Fonciers de Paris.

**AFFAIRE: M. [REDACTED] c/ Mme [REDACTED]**

**Maître Michel MAAREK - Avocat Poursuivant.**

**DIRE**

L'An Deux Mille Vingt-quatre, et le

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de Paris, et par-devant Nous, Greffier, a comparu :

Maître Michel MAAREK  
Avocat à la Cour  
35, avenue d'Eylau 75116 PARIS  
Tél. 01.45.53.02.00 – Fax 01.45.53.32.55.  
Vest. D 1096  
[maitre.maarek.michel@free.fr](mailto:maitre.maarek.michel@free.fr)

COURRIER ARRIVÉ

05 SEP. 2024

Le

saisies immobilières



**ET AVOCAT DE :** « Monsieur David [REDACTED] né le 25/01/1967 à GASSIN (83) demeurant 685 Chemin du Mont Robert – Villa 7 13290 LES MILLES.

Poursuivant la présente vente.

**LEQUEL A DIT :**

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobilier mis en vente, il [REDACTED] ci-après, au présent dire en copie :

- L'État daté (*article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*) du 26/07/2024 établi par [REDACTED] syndic de l'immeuble du [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] auquel est joint :
- le dossier technique amiante (DTA).
- l'attestation d'assurance de l'immeuble,
- et un extrait du règlement de copropriété (RCP).

Et à ledit Maître Michel MAAREK, Avocat, signé avec Nous Greffier, **SOUS TOUTES RESERVES.**





COURRIER ARRIVÉ

Le

10 JUL. 2024

saisies immobilières

ORDRE DES AVOCATS

Visé par délégation

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIES IMMOBILIÈRES

#### EN UN LOT :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75016), 94 Avenue d'Iéna

Soumis au régime de la copropriété, destiné en totalité ou en partie à l'habitation et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AA6-435-440.

Figurant au cadastre sous les références suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
FH	17	94 Avenue d'Iéna	00ha 04a 15ca

Savoir:

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés:

#### Lot numéro trente-trois (33):

Au rez-de-chaussée, une chambre portant le numéro 11.

D'une superficie de 11,65 m<sup>2</sup>

Et les sept millièmes (7/1000èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite qu'il résulte du règlement de copropriété, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté:

#### « 6 – LES DEUX GROUPES SANITAIRES DU REZ DE CHAUSSEE

Les dépenses afférentes aux installations sanitaires, à la peinture et aux revêtements du sol et des murs seront répartis de la façon suivante:

1<sup>er</sup> groupe de gauche: à raison de un septième pour chacun des copropriétaires des lots 23 à 29

2<sup>ème</sup> groupe de droite: à raison de un quart pour chacun des copropriétaires des lots 30 et 33 inclus. »

Il résulte également du tableau de répartition des charges communes et spéciales qu'au lot numéro 33 objet des présentes, sont attachés les 7/97èmes des charges d'eau froide et les 7/916èmes des charges d'eau chaude et de chauffage.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division et ainsi qu'il résulte du plan, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et d'un extrait de la matrice cadastrale délivrée par le Centre des Impôts Fonciers de Paris.

*Role n° 1 my*

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

▣ Monsieur [REDACTED] né le 25/01/1967 à GASSIN (83) demeurant 685 Chemin du Mont Robert – Villa 7 13290 LES MILLES.

### Ayant pour Avocat :

Maître Michel MAAREK,  
Avocat au Barreau de PARIS,  
35 Avenue d'Eylau - 75116 PARIS  
Tél. : 01.45.53.02.00 — Fax 01.45.53.32.55.  
Toque D 1096

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

### EN VERTU DE:

- ▣ Un jugement rendu le 10 mars 2023 (RG 11-22-000888) par le Tribunal de Proximité de Fréjus
- ▣ Un jugement rendu le 13 novembre 2023 (RG 11-23-000706) par le Juge des contentieux de la protection du Tribunal de Proximité de Fréjus
- ▣ Un commandement de payer délivré le 25 avril 2024 à la demande de Monsieur [REDACTED] par Me Eléonore FRIANT Commissaire de Justice demeurant à Paris 17<sup>ème</sup>, 102 rue Truffaut à Madame [REDACTED]

### A FAIT SIGNIFIER PAR L'INTERMEDIAIRE DE:

Me Eléonore FRIANT Commissaire de Justice demeurant à Paris 17<sup>ème</sup>, 102 rue Truffaut,

### COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE LE 25 AVRIL 2024 À:

▣ Madame [REDACTED] née à OULED SABER (ALGERIE) le 14 janvier 1969, de nationalité française, demeurant 11, rue Lord Byron à 75008 Paris.

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

En vertu des titres exécutoires précités, les sommes suivantes:

**DECISIONS DE JUSTICE PRECITEES  
POUR UN MONTANT DE 80.025,35 €**

Exigibilité Jugement Tribunal de Proximité de Fréjus du 10/03/2023	10/03/2023
Loyers échus impayés	40.500,00 €

2024 04 25

(Jugement rendu le 10/03/2023)	
Intérêts au taux légal à compter du 10 mars 2023 (Jugement rendu le 10/03/2023)	3025,35 €
Article 700 du CPC (Jugement rendu le 10/03/2023)	3000,00 €
Dépens	mémoire
Exigibilité Jugement Tribunal de Proximité de Fréjus du 13/11/2023	13/11/2023
Liquidation de l'astreinte provisoire prononcée par jugement rendu le 10 mars 2023 (Jugement rendu le 13/11/2023)	30.500,00 €
Liquidation de l'astreinte journalière provisoire postérieure (Jugement rendu le 13/11/2023)	mémoire
Article 700 du CPC (Jugement rendu le 13/11/2023)	3000,00 €
Dépens	mémoire
<b>TOTAL</b>	<b>80.025,35 €</b>

**RECAPITULATIF**

**TOTAL GENERAL EXIGIBLE** **80.025,35 €**

Qu'à ce jour, Monsieur [REDACTED] requérant, n'a pas reçu la somme, de:

- QUATRE VINGT MILLE VINGT-CINQ EUROS TRENTE-CINQ CENTIMES (80.025,35 €),

restant due, provisoirement arrêtée au 25/04/2024, sauf mémoire.

Sous réserves et sans préjudice de toutes autres dus, et 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.

Madame [REDACTED] partie saisie, n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Paris (SPF de PARIS 2),

- le 27/05/2024 Volume S numéro 83

*fol. n. 3 ny*

## DESIGNATION DES BIENS:

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75016), 94 Avenue d'Iéna

Soumis au régime de la copropriété, destiné en totalité ou en partie à l'habitation et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AA6-435-440.

Figurant au cadastre sous les références suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
FH	17	94 Avenue d'Iéna	00ha 04a 15ca

Savoir :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés:

### Lot numéro trente-trois (33) :

Au rez-de-chaussée, une chambre portant le numéro 11.  
D'une superficie de 11,65 m<sup>2</sup>  
Et les sept millièmes (7/1000èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite qu'il résulte du règlement de copropriété, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

#### « 6 – LES DEUX GROUPES SANITAIRES DU REZ DE CHAUSSEE

Les dépenses afférentes aux installations sanitaires, à la peinture et aux revêtements du sol et des murs seront répartis de la façon suivante :

1<sup>er</sup> groupe de gauche : à raison de un septième pour chacun des copropriétaires des lots 23 à 29

2<sup>ème</sup> groupe de droite : à raison de un quart pour chacun des copropriétaires des lots 30 et 33 inclus. »

Il résulte également du tableau de répartition des charges communes et spéciales qu'au lot numéro 33 objet des présentes, sont attachés les 7/97èmes des charges d'eau froide et les 7/916èmes des charges d'eau chaude et de chauffage.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division et ainsi qu'il résulte du plan, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et d'un extrait de la matrice cadastrale délivrée par le Centre des Impôts Fonciers de Paris.

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DAUCHEZ, Notaire à Paris, le 3 avril 1962 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS, le 10 juillet 1962 volume 4345 numéro 15.

Cet acte a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître KUBISA, Notaire à Paris, le 20 juillet 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS, le 10 septembre 1987 volume 1987 P, numéro 4468.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LE NENAN, Notaire à Paris, le 25 août 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS, le 12 septembre 2006, volume 2006 P, numéro 6195.

*Rob. u. 4*

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes appartiennent à Madame [REDACTED] plus amplement désignée ci-dessus, par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de :

Monsieur [REDACTED] huissier de justice, époux de Madame [REDACTED] Aline [REDACTED] demeurant à MONTMORENCY (95160) 9 rue de la Châtaigneraie,

Né à MONTMORENCY (95160) le 17 janvier 1961,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître ROUSSEL, Notaire à BOULOGNE SUR MER le 25 novembre 1989 préalable à son union célébrée à la Mairie de BOULOGNE SUR MER (62200) le 30 décembre 1989.

Ce régime non modifié.

De nationalité française,

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu le 25/06/2020 par Maître Vincent PORTIER, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Vincent PORTIER et Isabelle BAQUE, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à DEUIL LA BARRE (Val d'Oise), 68 Avenue de la Division Leclerc, sous l'enseigne « Office Notarial de DEUIL LA BARRE » moyennant le prix de 155.000 €.

Cet acte authentique qui contient toutes les déclarations d'usage a été enregistré et publié le 20/07/2020 au service de la publicité foncière de Paris 8 (SPF PARIS 8), Volume 2020P numéro 03581.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

---

*Rob. J. J. J.*

## **SAISIE IMMOBILIERE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : 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 – MODALITES DE LA VENTE**

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.

##### **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.

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.

*Ph. n. 6 m*

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

*Robt - 7 my*

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 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.

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.

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.

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.

*Rob n. 8 au*

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 l'encaissement 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 consignée 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 FORCEEE**

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.

*Robt n° 9 my*

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 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuites, laquelle quittance demeurera [REDACTED] 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 coacquéreurs 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

*Relevé n° 10 au*

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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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**

*Pol - 11*

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**

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 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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**

*Pol. n° 12 mg*

### **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 n° 65-557 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 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<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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000 €)**.

Par Maître Michel MAAREK,  
Avocat poursuivant.

Fait à Paris, le



## **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 n° 65-557 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 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<sup>er</sup> juillet 2004.

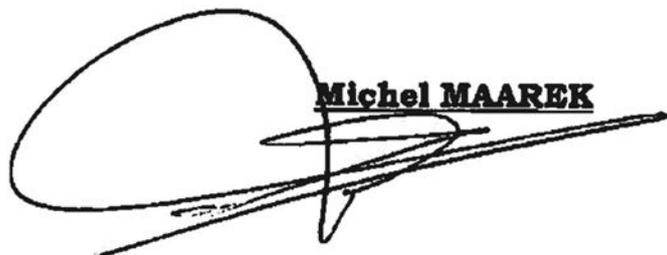
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000 €)**.

Par Maître Michel MAAREK,  
Avocat poursuivant.

Fait à Paris, le 10 juillet 2024

  
**Michel MAAREK**

ARTICLE 17 - CONFIDENTIALITY AND PRIVACY

The Board shall maintain the confidentiality of all information received from the public in connection with the Board's proceedings, except as otherwise provided in this Article.

Each member of the Board shall be bound by the confidentiality provisions of this Article, and shall not disclose any confidential information received from the public in connection with the Board's proceedings, except as otherwise provided in this Article. The Board shall also be bound by the confidentiality provisions of this Article, and shall not disclose any confidential information received from the public in connection with the Board's proceedings, except as otherwise provided in this Article.

ARTICLE 18 - [REDACTED]

The Board shall maintain the confidentiality of all information received from the public in connection with the Board's proceedings, except as otherwise provided in this Article.

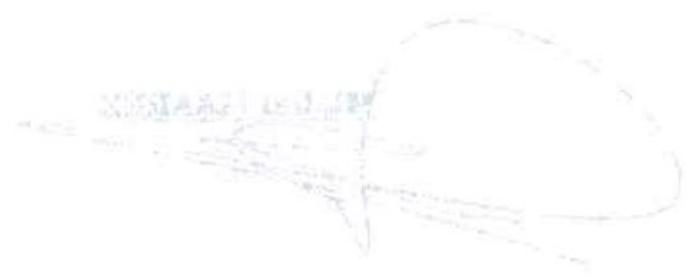
Each member of the Board shall be bound by the confidentiality provisions of this Article, and shall not disclose any confidential information received from the public in connection with the Board's proceedings, except as otherwise provided in this Article.

ARTICLE 19 - [REDACTED]

The Board shall maintain the confidentiality of all information received from the public in connection with the Board's proceedings, except as otherwise provided in this Article.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and the seal of the Board of Directors, this 1st day of [REDACTED], 2006.

\_\_\_\_\_  
[REDACTED]

  
[REDACTED]

COURRIER ARRIVÉ

Le

16 JUL. 2024

R.G. : 24/00224

saisies immobilières

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE  
AU PALAIS DE JUSTICE DE PARIS**

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (75016) - 94 Avenue d'Iéna,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
FH	17	94 Avenue d'Iéna	00ha 04a 15ca

Lot numéro trente-trois (33) :

Au rez-de-chaussée, une chambre portant le numéro 11.

D'une superficie de 11,65 m<sup>2</sup>

Et les sept millièmes (7/1000èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite qu'il résulte du règlement de copropriété, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« 6 – LES DEUX GROUPES SANITAIRES DU REZ DE CHAUSSEE

Les dépenses afférentes aux installations sanitaires, à la peinture et aux revêtements du sol et des murs seront répartis de la façon suivante :

1<sup>er</sup> groupe de gauche : à raison de un septième pour chacun des copropriétaires des lots 23 à 29

2<sup>ème</sup> groupe de droite : à raison de un quart pour chacun des copropriétaires des lots 30 et 33 inclus. »

Il résulte également du tableau de répartition des charges communes et spéciales qu'au lot numéro 33 objet des présentes, sont attachés les 7/97èmes des charges d'eau froide et les 7/916èmes des charges d'eau chaude et de chauffage.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division et ainsi qu'il résulte du plan, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et d'un extrait de la matrice cadastrale délivrée par le Centre des Impôts Fonciers de Paris.

**AFFAIRE: M. [REDACTED] c/ Mme [REDACTED]**

**DIRE SUR LES DIAGNOSTICS**

L'An Deux Mille Vingt-quatre, et le

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de Paris, et par-devant Nous, Greffier, a comparu :

Maître Michel MAAREK  
Avocat à la Cour  
35, avenue d'Eylau 75116 PARIS  
Tél. 01.45.53.02.00 – Fax 01.45.53.32.55.  
Vest. D 1096  
[maitre.maarek.michel@free.fr](mailto:maitre.maarek.michel@free.fr)

COURRIER AFF. 2E  
e : 1 6 JUL. 2024  
saiss immobiliere

**ET AVOCAT DE :  $\alpha$  Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le 25/01/1967 à GASSIN (83) demeurant 685 Chemin du Mont Robert – Villa 7 13290 LES MILLES.**

Poursuivant la présente vente.

**LEQUEL A DIT** qu'il [REDACTED] au présent Dire :

- Le Dossier de Diagnostic Technique établi le 8 juillet 2024 par :

**DIAG AUDIT CONSEILS - AGENDA  
14, BOULEVARD BARBES  
75018 PARIS**

comprenant:

- Le Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, Listes A & B,
- Le Constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- L'état des risques et pollutions (ERP)
- L'attestation de surface privative (Carrez)

Et à ledit Maître Michel MAAREK, Avocat, signé avec Nous Greffier, **SOUS TOUTES RESERVES.**

1. 0

