

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de CRETEIL siégeant place du Palais - 94000 CRETEIL, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

Appartement au rez-de-chaussée (une pièce, une cuisine, une salle d'eau-wc) avec cave constituant le lot de copropriété n° 2 d'un bien immobilier sis 5 rue Molière à VITRY SUR SEINE (94400), cadastré section AH n° 32

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CAIXA GERAL DE DEPOSITOS – CGD, société de droit portugais dont le siège est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à Paris (75009), 2 rue des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 306 927 393, représentée par le directeur général de la succursale France, responsable de la CGD en France

Ayant pour avocat constitué :

SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI

Intervenant par Maître Laurine SALOMONI, Avocat au Barreau du Val de Marne
2 bis, rue des Deux Communes 94300 VINCENNES

Tél. : 01.47.88.26.92 - ls@fricaudet-larroumet.com - Toque n° 333

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'un titre exécutoire notarié reçu le 15 octobre 2018 par Maître Patrick AZIZA, notaire associé à IVRY SUR SEINE (94), contenant prêt de 97.000 euros par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à Monsieur *****,

La société CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, a, par exploit en date du 04 octobre 2024 de Maître Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice associé à FONTENAY SOUS BOIS (94120), fait signifier commandement à :

Monsieur *****, né le ***** à Thionville (57100), de nationalité française, célibataire, demeurant appartement ***, ***** à VITRY SUR SEINE (94400)

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

la somme de **93.880,96 euros** se décomposant comme suit :

Echéances impayées du 15 février 2022 au 15 juin 2022 : 5 x 501,30	2.506,50 €
Indemnité de 6% sur échéances impayées	150,39 €
Intérêts au taux de 5% sur échéances impayées du 15/02/2022 au 04/07/2022	27,74 €
Intérêts au taux de 5% sur échéances impayées du 05/07/2022 au 10/09/2024 (2.506,50 x 5% x 799/365)	274,34 €
Intérêts au taux de 5% à compter du 11/09/2024 sur échéances impayées	mémoire
Capital restant dû au 15 juin 2022 (<i>pièce 5</i>)	82.291,53 €
Indemnité de 6% sur capital restant dû	4.937,49 €
Intérêts au taux de 2% sur capital restant dû du 15/06/2022 au 04/07/2022 (82.291,53 x 2% x 20/365)	90,18 €
Intérêts au taux de 2% sur capital restant dû du 05/07/2022 au 10/09/2024 (82.291,53 x 2% x 799/365)	3.602,79 €
Intérêts au taux de 2% à compter du 11/09/2024 sur capital restant dû	mémoire
Total sauf mémoire :	93.880,96 €

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

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les énonciations suivantes :

- La constitution de la **SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI intervenant par Maître Laurine SALOMONI**, avocat au Barreau du Val de Marne, 2 bis, rue des Deux Communes 94300 VINCENNES

- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré ;

- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière du Val de Marne,

- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

- L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de CRETEIL ;

- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret °2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;

- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la consommation.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement a été régulièrement publié au Service de Publicité Foncière de CRETEIL 2 le 18 novembre 2024 sous les références 9404P02 2024 S 00245.

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

Le 14 janvier 2025, la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a fait délivrer à Monsieur ***** par exploit de la SCP Philippe CAZENAVE, société de Commissaires de Justice sise à FONTENAY SOUS BOIS (94120), une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant le **06 mars 2025 à 09H30** devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de CRETEIL.

VENCH

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

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

EN UN LOT :

Biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier sis 5 rue Molière à VITRY SUR SEINE (94400), cadastré section AH n° 32 lieudit « 5 rue Molière » pour une contenance de 02 ares 46 centiares, à savoir :

Le lot n° 2 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété :

Appartement dans le bâtiment sur rue, au rez-de-chaussée, porte à droite dans le couloir d'accès de l'immeuble :

Composé selon le titre de propriété de : entrée, chambre, cuisine, salle d'eau avec wc

Et selon le procès-verbal descriptif : séjour, cuisine, salle d'eau avec wc

Une cave portant le n°4

Et les 59/1000èmes des parties communes générales

DESCRIPTION DES BIENS :

Le 24 octobre 2024, Maître Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice associé de la SCP Philippe CAZENAVE, Commissaires de Justice associés à FONTENAY SOUS BOIS, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ci-après annexé.

OCCUPATION :

Il ressort du procès-verbal descriptif établi par Maître Philippe CAZENAVE que le bien immobilier est loué depuis le 1^{er} juillet 2020 à Monsieur [REDACTED] pour un loyer mensuel de 600 euros.

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu le 17 octobre 1952 par Maître TOLLU, notaire à CHARENTON LE PONT, publié le 02 décembre 1952 au Bureau des Hypothèques de Créteil sous les références Vol. 3644 n°5249.

Modificatif à l'état descriptif de division reçu le 30 juillet 1981 par Maître HENRIOT, notaire associé à VITRY SUR SEINE (94), publié le 30 septembre 1981 au Bureau des Hypothèques de Créteil sous les références Vol. 4944 n°13.

SYNDIC DE COPROPRÉTAIRE

Il ressort du procès-verbal descriptif établi par Maître Philippe CAZENAVE que le syndic bénévole est [REDACTED]

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

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 :

VENCH

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété est extraite de l'acte de vente reçu le 15 octobre 2018 par Maître Patrick AZIZA, notaire associé à IVRY SUR SEINE (94), publié au service de publicité foncière de CRETEIL 2 le 07 novembre 2018 sous les références 9404P02 2018P 9450.

En la personne de :

Monsieur *****, né le ***** à Thionville (57100), de nationalité française, célibataire, demeurant appartement ***, ***** à VITRY SUR SEINE (94400)

Pour les avoir acquis de :

Monsieur C*****

Pour un prix de 97.000 euros payé comptant au moyen d'un prêt de même montant consenti par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS

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

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

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

SERVITUDES

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

CLAUSES SPECIALES

A/ Renseignements d'urbanisme

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

B/ Dossier de diagnostic technique

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

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

20.000,00 euros (vingt mille euros)

Fait à VINCENNES, le

Maître Laurine SALOMONI

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Etat hypothécaire délivré le 22 mars 2023 par le Service de publicité foncière de CRETEIL 2
- Etat hypothécaire sur publication du commandement de saisie immobilière délivré le 19 novembre 2024 par le Service de publicité foncière du Val de Marne
- Commandement de payer valant saisie immobilière
- Assignation à l'audience d'orientation
- Procès-verbal descriptif en date du 24 octobre 2024
- Dossier de diagnostic technique comprenant :
 - le dossier édité le 06 juin 2023 par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT incluant :
 - Certificat de superficie loi Carrez
 - Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - Etat de l'installation intérieure de gaz
 - Etat de l'installation intérieure d'électricité
 - le dossier édité le 24 octobre 2024 par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT incluant :
 - Rapport relatif à la présence de termites
 - Diagnostic de performance énergétique
- l'état des risques et pollutions