

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Tribunal Judiciaire de Paris, Parvis du Tribunal de Paris, à 75017 PARIS (*salle 4.22 – 4^{ème} étage*), le **JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025 à 9h30**

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN : UN LOT

Dans un immeuble sis à **PARIS 20^{ème}**, rue du **Capitaine Marchal n°37**
et **39** cadastré :

Section	N°	Contenance
BM	95	0ha 02a 53ca

- Au 3^{ème} étage, dans le Bâtiment A, un **LOGEMENT (Lot n°7)**
- Au sous-sol, dans le Bâtiment A, une **CAVE** portant le n°8 (**Lot n°16**)

Aux requête, poursuites et diligences du :

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] représenté par [redacted]
 [redacted] et [redacted] Syndics bénévoles, domiciliés [redacted]
 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Ayant pour Avocat :

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associée de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat au Barreau de PARIS, 40 rue de Monceau, 75008 PARIS - Fax. 01.45.63.56.56 - **P 211** - e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

- **JUGEMENT du 21 avril 2015** du Tribunal d'Instance de Paris XX^{ème} (N° RG 11-14-000298), aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe civil de la Cour le 2 août 2016
- **JUGEMENT du 21 janvier 2021** du Tribunal judiciaire de Paris (N° RG 21/50007), signifié le 9/02/2021 à [REDACTED] et [REDACTED] et à [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] suivant acquiescement des 12-14-15/02/2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe civil de la Cour le 21 janvier 2025
- **JUGEMENT du 2 décembre 2021** du Tribunal judiciaire de Paris (N° RG 21/57595), signifié le 14/12/2021 à Me CAUCHEMEZ LAUBEUF ès qualité, [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] le 21/12/2021 à [REDACTED] [REDACTED] et le 17/12/2021 à [REDACTED] [REDACTED] aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe civil de la Cour le 21 janvier 2025
- **JUGEMENT du 20 avril 2022** du Tribunal judiciaire de Paris (N° RG 21/07976), signifié le 24/06/2022 à Me CAUCHEMEZ-LAUBEUF ès qualité, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe civil de la Cour le 21 janvier 2025
- **JUGEMENT rectificatif du 13 juillet 2022** (N° RG 22/07046), signifié le 1^{er}/08//2022 à Me CAUCHEMEZ-LAUBEUF ès qualité,
- **Décomptes**
- **Extrait de la matrice du rôle de la contribution foncière**

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a fait signifier commandement valant saisie immobilière de payer la somme de **36.789,21 € (TRENTE SIX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES)** dans un délai de 8 jours :

- A Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née à Paris 11^{ème} le 18 avril 1948, veuve de Bernard Gabriel [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née le 12 juillet 1984 à Paris 12, célibataire, **suivant acte en date du 2 avril 2025 de Maître Luc MICALLEFF**, Commissaire de Justice associé à Paris 8^{ème} ;

- A Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le 16 avril 1962 à Paris 20^{ème}, célibataire, **suivant acte en date du 2 avril 2025 de Maître Christèle AUBERT**, Commissaire de Justice associée à DIEPPE ;
- A Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le 28 décembre 1976 à Paris 20^{ème}, célibataire, **suivant acte en date du 3 avril 2025 de Maître Jonathan NAM**, Commissaire de Justice associé à EVRY ;
- A Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le 8 janvier 1960 à Paris 20^{ème}, époux séparé de biens de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **suivant acte en date du 7 avril 2025 de Maître Aurélie GRAS**, Commissaire de Justice à VARZY ;

Observation étant ici faite que le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié au domicile de Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED]. Le domicile est certain ainsi qu'il résulte des vérifications effectuées par le commissaire de justice (le nom est inscrit sur la boîte aux lettres, le nom est inscrit sur le tableau des occupants, le nom est inscrit sur l'interphone).

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié au domicile de Monsieur [REDACTED] [REDACTED]. Le domicile est confirmé par Madame Sophie GUYARD, concubine de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ayant accepté de recevoir l'acte.

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié à la personne même de Monsieur [REDACTED] [REDACTED]

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié à la personne même de Monsieur [REDACTED] [REDACTED]

Les parties saisies n'ayant pas satisfait au commandement, lesdits commandements ont été publiés auprès du Service de la publicité foncière, 1^{er} bureau, **le 29 avril 2025**, sous les références **Vol. 214P01 2025 S n°55, 56, 57 et 58**.

L'assignation à comparaître a été délivrée aux cinq débiteurs le **16 juin 2025** pour l'audience d'orientation du **11 septembre 2025 à 9h30**.

DESIGNATION

Un immeuble sis à **PARIS 20^{ème}, rue du Capitaine Marchal n°37 et 39**, cadastré Section BM 95, comprenant :

- Corps de bâtiment sur rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés, couvert en tuiles, appelé "Bâtiment A",
- Cour derrière en contrebas, à laquelle on accède par un escalier ; dans cette cour, borne-fontaine et water-closets communes.
- dans la Cour, à droite, remise couverte en tuiles, adossée au Bâtiment A, dénommée "Bâtiment C"
- dans la cour à gauche, remise avec auvent couverte en tuiles, également adossée au Bâtiment A, dénommée "Bâtiment D"
- au fond de cette même cour, bâtiment élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et un étage carré, couvert en tuiles, dénommé "Bâtiment B".

Le tout d'une contenance de 0ha 02a 53ca, et tenant :

- Par-devant, à la rue du Capitaine Marchal où il ■■■ les numéros 37 et 39
- Au fond, aux immeubles portant les numéros 36, 38 et 40 de la rue des Montiboeufs
- A gauche, à l'immeuble portant le numéro 35 de la rue du Capitaine Marchal
- et à droite, à l'immeuble portant le numéro 41 de la même voie.

➤ **Lot N° SEPT (7) :**

Au 3^{ème} étage, ■■■ face droite sur le palier, dans le « bâtiment A » sur rue, un LOGEMENT composé d'une entrée, salle à manger et chambre sur rue, chambre et cuisine sur cour, débarras et water-closets
et les 83/1.045^{èmes} des parties communes générales

➤ **Lot N° SEIZE (16) :**

Au sous-sol, deuxième ■■■ à gauche dans la partie droite du couloir, une CAVE portant le n°8, dans ledit « bâtiment A »
et les 9/1.045^{èmes} des parties communes générales

Lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits quelconques pouvant y être attachés 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 annexé au cahier des conditions de vente.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété du 10 décembre 1958 transcrit le 11 février 1959, Vol. 3151 n°17.

Et des modificatifs suivants :

- une décision de numérotage de la Ville de Paris du 2 mai 1977, publiée le 16 août 1978, Vol. 3737 n°5
- un modificatif du 8 mars 1995 publié le 9 mai 1995, Vol. 1995 P n°2998
- un modificatif/vente du 1^{er} décembre 2004, publié le 6 janvier 2005, Vol. B214P11 n°2005 P n°74
- un modificatif du 19 mars 2007, publié le 2 avril 2007, Vol. B214P11 2007 p n°2473

Le procès-verbal de description des lieux dressé par Maître Luc MICALLEF, Commissaire de justice associé à Paris 8^{ème}, le 22 mai 2025, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a en outre été dressé les états ou constats suivants annexés au présent cahier des conditions de vente :

- attestation de superficie privative
- diagnostic de performance énergétique
- constat de risque d'exposition au plomb
- état de l'installation intérieure d'électricité
- état des servitudes « risques » et d'information sur les sols
- état parasitaire relatif à la présence des termites
- état sur publication
- certificat d'urbanisme
- extrait cadastral modèle 1

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent à :

La succession de feu Bernard Gabriel [REDACTED] né à Paris 20^{ème} le 6 mars 1933 et décédé à Bagnolet (Val de Marne) le 23 décembre 2010 (pour l'avoir reçu selon donation selon acte du 30 octobre 1982 de Maître GARANDEAU, notaire à Lernaïs (Côte d'Or), publié le 25 mars 1983, Vol. 5956 n°13 RPO le 25 avril 1983)

Composée de :

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Veuve de Bernard Gabriel [REDACTED] non remariée, née à Paris 11^{ème}, le 18 avril 1948, de nationalité française, conjoint survivant, usufruitière
2. [REDACTED] [REDACTED] époux séparé de biens de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, nu-propiétaire
3. [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, célibataire, nu-propiétaire
4. [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, célibataire, nu-propiétaire
5. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, célibataire, héritier, nue-propiétaire

Aux termes :

- D'un acte de notoriété reçu le 24 mai 2011 par Maître Pierre RICHET, notaire associé, membre de la SCP dénommée « Pierre RICHET et Didier ADRIEN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à Villemomble (Seine-Saint-Denis), 37 avenue de Rosny
- D'un jugement du Tribunal judiciaire de Paris du 30 octobre 2018 jugeant de la qualité d'usufruitière de Madame [REDACTED] [REDACTED] veuve [REDACTED]