

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot :

Un appartement de deux pièces principales sis 12 allée Carpeaux - 93800 EPINAY-SUR-SEINE, dépendant d'un ensemble immobilier, cadastré :
- Section AU, numéro 110, lieudit "19 rue de la Justice", pour une contenance de 3 ha 57 a 70 ca.

Aux requête, poursuites et diligences du :

[REDACTED] à EPINAY SUR SEINE, agissant poursuites et diligences de son syndic la [REDACTED] - Agence de CERNAY, SARL au capital de 45.735 euros immatriculée au registre de commerce et des sociétés de PONTOISE sous le numéro 728.205.246 dont le siège social est 37/41, Rue de Stalingrad - 95120 ERMONT prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Thierry BAQUET, Membre de la SCP DOMINIQUE-DROUX ET BAQUET, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 14, allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS, Tél : 01.48.47.43.47
Avocat postulant

Lequel se constitue pour lui sur la présente poursuite et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie,

Ayant comme avocat plaignant :

Maître Gaëlle LE DEUN, membre de la SELARL LE NAIR BOUYER ET ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 16 rue Saint-Flaive -95120 ERMONT, Tél : 01.34.15.95.04 Fax : 01.34.15.17.14.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES CONDITIONS PARTICULIERES

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de la SELARL DUBOIS ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290), en date du 27 juillet 2023, fait notifier commandement à :

demeurant 1, allée Carpeaux, Bat A1, Appartement n°1142 à EPINAY SUR SEINE (93800).

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, les sommes suivantes :

- 6.112,03 euros en paiement des charges de copropriété, suivant compte arrêté au 24 juin 2022, ladite somme assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 janvier 2021 sur la somme de 2.400,76 euros et à compter du 22 septembre 2022 sur le surplus,
 - 1.000,00 euros à titre de dommages intérêts,
 - 367,86 euros au titre des frais nécessaires,
 - 800,00 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
 - Les dépens soit 259,99 euros,
 - Les intérêts au taux légal arrêtés au 23 juin 2023, soit 156,49 euros, intérêts au taux légal appliqué aux personnes morales de 0,79 % et 0,76 % en 2021, de 0,76 % et 0,77 % en 2022, de 2,06 % en 2023, puis au taux majoré de 7,06 % à compter du 22 mai 2023 par application de l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier,
 - Les intérêts postérieurs au taux légal, les accessoires et le coût de ce commandement sous réserves et sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais, offrant de faire le compte du tout en cas de règlement,

Soit au total 8.696,37 euros sauf mémoire

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de SAINT-Ouen (93582) le 10 février 2023 signifié suivant exploit de la SCP DUCHAUCHOY-CREUZIN-LAMACHE, Commissaires de Justice au BOURGET (93350), en date du 22 mars 2023,

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, 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 service de la publicité foncière de BOBIGNY pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes 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 BOBIGNY 1 le 16 AOÛT 2023, volume 2023 S numéro 302.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 5 décembre 2023 à 9 H 30.

DESIGNATION

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

Les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier situé à EPINAY SUR SEINE (93800), 19 rue de la Justice et 14 à 20 rue Henri Wallon, comprenant divers bâtiments :

- Bâtiments B1-B2 élevés sur sous-sol, rez-de-chaussée et 12 étages,
- Bâtiments A1-A2-A3 élevés sur 2 sous-sols, rez-de-chaussée et 18 étages.

L'ensemble comprenant, également une chaufferie et des espaces verts est cadastré :

Section AU, numéro 110, lieudit « 19 rue de la Justice » pour 3ha 57a 70ca.

Le bien forme le lot numéro 21 du lotissement dénommé « LE CLOS DES SANSONNETS », lotissement autorisé par arrêté du Préfet de la Seine-Saint-Denis du 6 février 1966.

Les pièces constitutives du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître FOUAN, Notaire à PARIS, le 20 septembre 1966, et publiées le 7 octobre 1966, volume 7545, numéro 6.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître FOUAN, Notaire à PARIS, le 17 février 1969 publié au 5ème bureau des hypothèques de la Seine le 27 mars 1969 volume 8776 numéro 3.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié le 13 décembre 1995 aux termes d'un acte reçu par Maître GUIARD, Notaire à TAVERNY publié le 6 février 1996 au deuxième bureau des hypothèques de NOISY LE SEC volume 1996P numéro 5

DESIGNATION PARTICULIERE

Au 1 allée Carpeaux

Lot n° 163

Dans le bâtiment Tour A1 – escalier unique, UN APPARTEMENT n° 1142 de deux pièces principales.

Et les 62/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°164

Dans le bâtiment A1, au sous-sol UNE CAVE portant le numéro 16.
Et les 4/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n° 1363

UN EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 291.
Et les 3/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à _____ pour les avoir acquis suivant acte de Maître Eric BELLOCH, Notaire à EPINAY-SUR-SEINE (93800), en date du 13 juin 2019, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2, le 23 juillet 2019, volume 2019 P, numéro 04689.

ORIGINES ANTERIEURES

Les biens appartenaient précédemment à Monsieur _____ pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître LOTROUS, Notaire à SAINT-GRATIEN, le 19 octobre 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 29 octobre 2015, volume 2015 P, numéro 5422.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers réglée par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES 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 – 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 ABOUNEMENTS 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 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'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, 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.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, 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, 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 PROPRIETE

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 – 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 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 FORCEE

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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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-ACQUEREURS

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 – 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 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 – ENTREE EN JOUSSANCE

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 prorata 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^o 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 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 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 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 :

25 000 euros (. vingt cinq mille euros)
Fait à Bobigny

DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPÉDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS Et le QUATRE SEPTEMBRE de 9h00 à 10h15

Et encore en mon étude

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le QUATRE SEPTEMBRE de 17h00 à 19h00

A LA REQUETE DU :

SDC LE CLOS DES SANSONNETS 1 allée Carpeaux à EPINAY-SUR-SEINE (93800),
agissant poursuites et diligences de
son syndic la [REDACTED] agence de CERNAY, SARL dont le siège social est
37-41, rue de Stalingrad, 95120 ERMONT, prise en la personne de son représentant
légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat Postulant :

Maître Thierry BAQUET

Membre de la SCP DOMINIQUE-DROUX ET BAQUET

Avocat au Barreau de la SEINE-SAINT-DENIS

Demeurant 14 allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

Tél :01 48 47 43 47

Ayant pour Avocat Plaident :

Maître LE DEUN Gaëlle

Membre de la SELRL LE NAIR BOUYER ET ASSOCIES

Avocat au Barreau du VAL-D'OISE

Demeurant 16 rue Saint-Flaive 95120 ERMONT

Tél : 01 34 15 95 04

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le tribunal de proximité de SAINT-OUEN (93582) en date du 10 Février 2023 signifié suivant exploit de la SCP DUCHAUCHOY-CREUZIN-LAMACHE, Commissaire de justice au BOURGET (93350), en date du 22 Mars 2023

LEQUEL ME DECLARE :

Que _____ / est propriétaire d'un bien situé 1, allée Carpeaux, 14^{ème} étage, porte 1142, 93800 EPINAY-SUR-SEINE.

Que _____ est redevable d'une créance.

Qu'un commandement valant saisie immobilière lui a été signifié le 27 juillet 2023.

Que _____ n'a pas procédé au paiement des sommes dues dans le délai qui lui était imparti.

Qu'il est dans l'intérêt du requérant de faire procéder au procès-verbal descriptif du bien objet de la saisie immobilière.

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie, substituant Me PENOT LETERRIER.

Je me suis transportée, ce jour **QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS, 1 allée Carpeaux, 93800 EPINAY-SUR-SEINE, 14^{ème} étage, porte 1142**, et là étant, à 9 Heures, j'ai procédé à la description suivante en présence de :

_____, propriétaire saisi.

Une convocation a été transmise par voie postale à _____ pour l'opération de procès-verbal descriptif.

Sur place, j'ai frappé à la porte,
m'a ouvert
Je lui ai décliné mes qualité, nom, prénom, objet de ma visite et lui montre ma carte
professionnelle.
Il m'a invité à pénétrer dans les lieux.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à :

DESIGNATION NOTARIEE :

Les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier situé à EPINAY SUR SEINE (93800), 19 rue de la Justice et 14 à 20 rue Henri Wallon, comprenant divers bâtiments :

- Bâtiments B1-B2 élevés sur sous-sol, rez-de-chaussée et 12 étages,
- Bâtiments A1-A2-A3 élevés sur 2 sous-sols, rez-de-chaussée et 18 étages.

L'ensemble comprenant, également une chaufferie et des espaces verts est cadastré :

- Section AU, numéro 110, lieudit « 19 rue de la Justice » pour 3ha 57a 70ca.

Le bien forme le lot numéro 21 du lotissement dénommé « LE CLOS DES SANSONNETS », lotissement autorisé par arrêté du Préfet de la Seine-Saint-Denis du 6 février 1966.

PLAN CADASTRAUX :





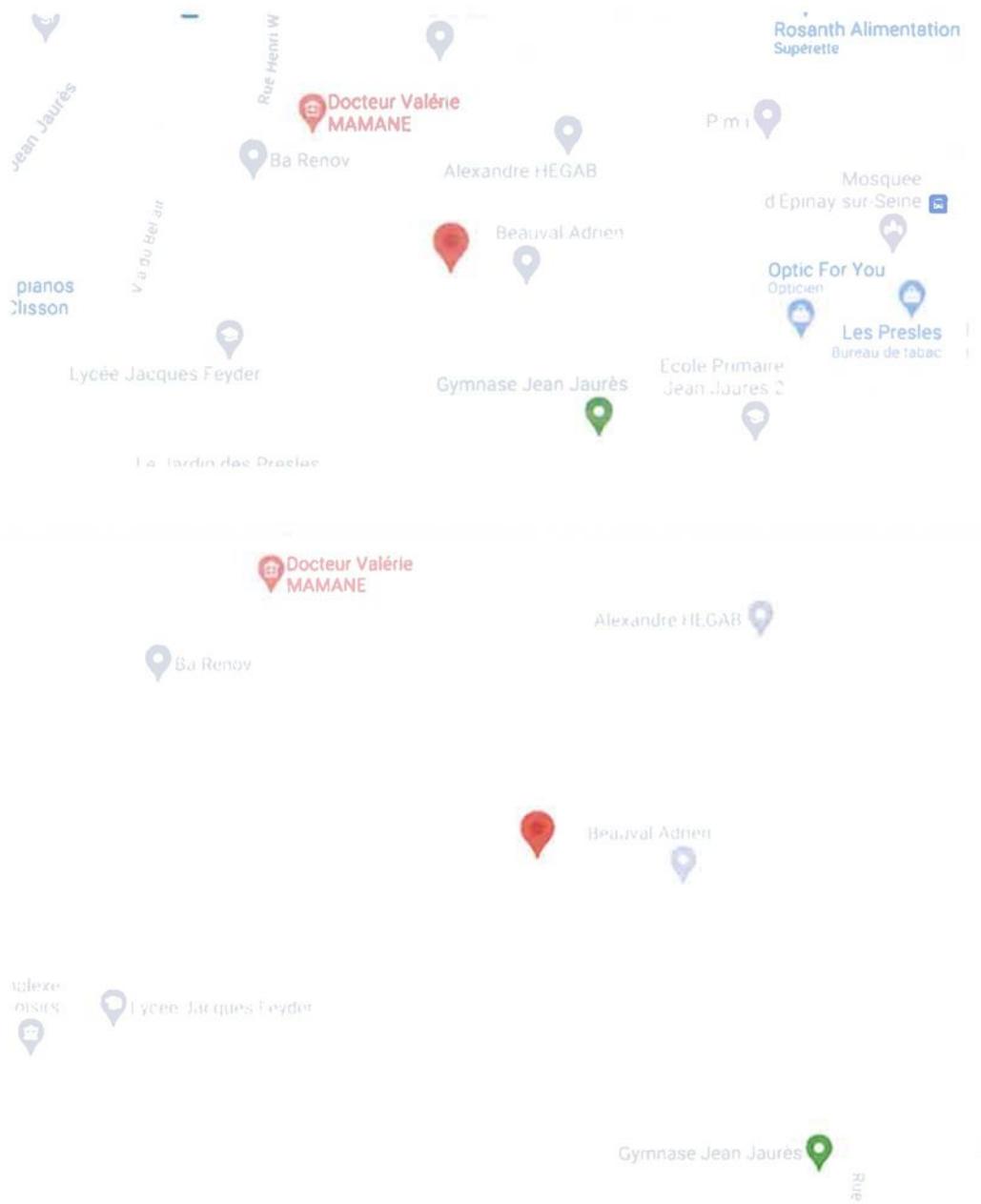
II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'un quartier d'immeubles à proximité des commerces.

Des transports en commun sont disponibles à proximité et notamment par voie de lignes de bus.

Des accès routiers se font à proximité, notamment la Nationale N14, ainsi que les départementales D23 Bis et D193.

Quelques commerces de 1^{ère} nécessité (boulangerie, épicerie) se situent à 200 mètres, centre commercial des Presles.



III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES

L'immeuble a été construit en 1969. Il fait partie d'une copropriété de 537 logements.



Des travaux de rénovation des espaces extérieurs sont en cours de réalisation.



SDC LE CLOS DES SANSONNETS
n° immatriculation: AC1653401

Adresse de référence
20 r henri wallon 93800 Épinay-sur-Seine

Représentant légal

Représentant : **AGENCE DE CERNAY (syndic professionnel)**

SIRET : **72820524600024, ERMONT**

Mandat : Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété : **27/03/1969**

Nombre total de lots : **1608**

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) : **537**

Lots d'habitation : **537**

Lots de stationnement / garage : **538**

Type de syndicat de copropriétaires : **Principal ou unique**

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat : **0 / 0 / 0**

Syndicat coopératif : **non**

Résidence service : **non**

Coordonnées téléphoniques du syndic : 01 34 14 22 23

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont anciennes mais en bon état d'entretien



Un ascenseur dessert les étages.





PARTIES PRIVATIVES

GENERALITES sur le bien saisi :

Monsieur _____ me précise que le système de chauffage est un système de chauffage au sol collectif, de même que la production d'eau chaude qui est une production d'eau chaude collective.

INTERIEURS :

ENTREE :

Le sol est un revêtement plastifié type balatum, celui-ci est à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de toile de fibre de verre peinte.

La peinture est fortement jaunie, ternie, notamment sur le mur fond, le tout est à l'état d'usage, de même que le plafond qui est recouvert de toile de fibre de verre.

Le plafonnier est testé et fonctionne.

S'agissant de la porte, il s'agit d'une porte en bois. Quatre points de fermeture, ils sont tous fonctionnels.

L'entrée donne accès à un petit placard aménagé, première porte droite, en face, la cuisine ainsi que la pièce principale et sur la gauche, et le couloir desservant le coin nuit.



Références :
10194982

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr -Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr

Un petit placard cagibi est aménagé sur la droite.



CUISINE – porte face :

Le sol est en carrelage, lequel est ancien. L'état du carrelage n'est pas constatable, compte tenu du fort encombrement de la pièce.

Les murs sont peints. La peinture des murs est fortement jaunie et ternie.

Le plafond est en lambris bois, lequel ne présente pas de dégradation majeure.

Tous les revêtements sont à l'état d'usage.

Il n'existe pas de cuisine équipée à proprement dite. Seuls quelques meubles hauts sont existants sur le mur droit.

La pièce est exposée Ouest et bénéficie d'une fenêtre aménagée dans le mur face, châssis PVC double vitrage.





PIECE PRINCIPALE :

La pièce principale est exposée Ouest.

Le sol est en revêtement plastifié type balatum.

Les murs sont recouverts de toile de fibre de verre peinte, le tout est jauni, terni.

Il m'est indiqué par le propriétaire que celle-ci est en cours de rénovation.

Le plafond est peint, la peinture du plafond est fortement jaunie, ternie avec présence de nombreux faïençages au plafond.

Une grande baie vitrée est aménagée dans le mur face laquelle ouvre sur un balcon extérieur.

Il s'agit d'une porte-fenêtre coulissante type galandage, un vitrage est cassé.





COULOIR DESSERVANT LE COIN NUIT :

Le sol est en revêtement plastifié type balatum, lequel est à l'état d'usage.

Les murs sont en toile de fibre de verre peinte, de même que le plafond.

Les murs et le plafond ont été fraîchement repeints.



LA SALLE DE BAINS – porte face dans le couloir :

Le sol est en carrelage.

Des carreaux de faïence sont apposés sur les murs de la salle de bains jusqu'au plafond.

Le plafond semble être en lambris PVC repeint. Le tout est propre et en bon état d'entretien.

Une baignoire est aménagée au niveau de l'angle formé entre le mur face, le mur gauche et le mur fond.

Les WC sont présents dans la pièce.

Un meuble lavabo est aménagé sur le mur face.

Le tout est bien entretenu.





Il s'agit d'une pièce aveugle, laquelle ne bénéficie d'aucune aération naturelle extérieure.

Il existe une grille d'aération mécanique.



CHAMBRE – fond de couloir porte droite :

Le sol est un revêtement plastifié type balatum en bon état.

Les murs sont en toile de fibre de verre peinte. La peinture de la toile de fibre de verre a été récemment refaite.

Une grande fenêtre châssis PVC trois vantaux, double vitrage, est aménagée dans le mur face, la pièce est exposée Ouest, le tout est fonctionnel.

Le plafond est en dalles de faux plafond PVC, en bon état.

Un placard est aménagé dans le mur fond.



IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Il m'est indiqué par _____, propriétaire, qu'il occupe seul les lieux.

Sur déclaration de _____ aucun enfant mineur ne demeure dans les lieux.

Il ne connaît pas le montant de sa taxe foncière

Après une heure et quinze minutes de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les constatations que j'ai dressées pour rédiger le présent procès-verbal de description sur 18 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	220.00
HT	446.83
TVA 20,00 %	89.37
TTC	536.20

