

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE VENTE**

**POUR :**

**FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA**, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram - 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIÉS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** en vertu d'un bordereau de cession de créances du 03 août 2020 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

*Créancier poursuivant*

**AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :**

**Maître Martin ISAL**, avocat inscrit au Barreau du VAL DE MARNE, demeurant 1 Rue du Donjon - 94300 VINCENNES. Téléphone : +33 1 89 38 50 89 - Adresse mail : isal.martin@avocat-conseil.fr - N° toque : 12.

Qui se constitue pour le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA (FCT CASTANEA) sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

## CONTRE :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à PARIS 13<sup>e</sup>, de nationalité française, [REDACTED] sous le régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PAROS (75013) le 21 décembre 2017, demeurant [REDACTED] ; ou [REDACTED] ; ou [REDACTED]

*Débiteur saisi*

## SAISIE IMMOBILIERE :

### EN UN LOT DE VENTE :

#### DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Un ensemble immobilier situé à NOGENT-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE) 94130 27 à 43 rue du Port, 2, 2bis :

##### Cadastré :

- Section AJ, numéro 64, lieudit 27 à 43 rue du Port et 2, 2bis, 2ter et 4bis rue Hoche, pour une contenance de un hectare vingt deux ares seize centiares (01ha 22a 16ca).

#### DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

La NUE-PROPRIÉTÉ des droits et biens immobiliers situés dans les lots volume 1, 2, 5, 6, 9 et 10 :

**LOT SEPT CENT SEPT (707)** : au 3<sup>ème</sup> étage porte droite en sortant de l'ascenseur, un APPARTEMENT comprenant une entrée, cuisine, salon avec salle à manger, bureau ouvert sur salle-à-manger, balcon, WC, salle de bain. Et les 64/10056èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT DEUX MILLE SEIZE (2016)** : au sous-sol, un EMPLACEMENT DE PARKING portant le n°17. Et les 4/10056èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les

constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION 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 par Maître de LAPASSE, Notaire à PARIS, le 2 juillet 1997 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>EME</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL, le 23 juillet 1997 volume 1997P numéro 4793.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 28 juin 1982, déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de l'Office Notarial dont le siège est à PARIS 12 rue d'Anjou, le même jour, il a été établi un état descriptif de division en volumes aux termes duquel neuf lots de volume numérotés 1 à 9 ont été créés.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 30 juillet 1982.

Une expédition de cet acte et de l'attestation rectificative a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 15 juillet 1982 et le 2 août 1982, volume 4565 numéro 13.

Cet état descriptif de division en volumes a été modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial dont le siège est à PARIS 12 rue d'Anjou le 9 juillet 1982 aux termes duquel 2 nouveaux lots ont été créés portant les numéros 10 et 11 et dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 2 août 1982, volume 4582 numéro 16.

- et aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LETULLE, notaire à PARIS, le 3 mai 1983 aux termes duquel le lot numéro 7 de l'état descriptif a été supprimé et 3 nouveaux lots ont été créés portant les numéros 12, 13 et 14, et dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 2 juin 1983, volume 4864 numéros 5 et 6.

Et encore :

- Modification de l'état descriptif de division par acte reçu le 27 juillet 2018 par Maître CALMET, notaire à NOGENT-SUR-MARNE (94), publié le 31 août 2018 sous les références 9404P04 volume 2018 P n°6002 ;
- Modification de l'état descriptif de division par acte reçu le 22 septembre 2020 par Maître ALLARY, notaire à IVRY-SUR-SEINE (94), publié le 02 octobre 2020 sous les références 9404P04 volume 2020 P n°6150.

**Audience d'orientation du**

**JEUDI 15 MAI 2025 A 09 HEURES 30**

## CLAUSE ET CONDITIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE I : 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 – MODALITÉS 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 – ÉTAT 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.

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. 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 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 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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'ACQUÉREUR**

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 3000 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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 de grande instance 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 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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 PROPRIÉTÉ**

---

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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 FORCÉE

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.**

## **Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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-ACQUÉREURS**

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 – DÉLIVRANCE 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 – ENTRÉE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 *pro rata 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° 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 IV : CLAUSES SPECIFIQUES**

---

### **Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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 1er 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 - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

## Article 30 - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004 ».*

- de l'article R.128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».*

### **Article 31 - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

*Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.*

*L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.*

NOTA :

*LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».*

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

*Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.*

*Le détecteur de fumée doit :*

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article ».*

\*

En conséquence, 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, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

## **Article 32 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR**

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A.444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2ème alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

### **Article 33 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS**

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

#### **Article 34 – CARENCE D'ENCHERE**

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l'adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

## PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

### A L'ENCONTRE DE :

**Monsieur** [REDACTED] né le [REDACTED] 1964 à PARIS 13<sup>e</sup>, de nationalité française, [REDACTED] sous le régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PAROS (75013) le 21 décembre 2017, **demeurant 41** [REDACTED] ; **ou 23 rue** [REDACTED] ; **ou** [REDACTED]

*Débiteur saisi*

### AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA**, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram - 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIÉS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** en vertu d'un bordereau de cession de créances du 03 août 2020 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

*Créancier poursuivant*

### SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré à Monsieur [REDACTED] le 31 décembre 2024 par exploit de la SELARL JURIS GRAND PARIS, commissaires de justice à AULNAY-SOUS-BOIS (93).

## LE CRÉANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement rendu le 31 août 2017 (RG N°16/11937) par lequel le Tribunal de grande instance de PARIS a notamment :

- Condamné Monsieur [REDACTED] à payer à la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE les sommes suivantes :
  - o Au titre du prêt d'un montant de 149.415,00 € :
    - La somme de 90.788,08 €, avec intérêt au taux du contrat de 4,10% l'an à compter du 24 juin 2016 ;
    - et la somme de 6.641,89 €, avec intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure du 08 avril 2016 ;
  - o Au titre du solde du prêt d'un montant de 142.462,00 € :
    - La somme de 70.569,59 €, avec intérêt au taux du contrat de 4,10% l'an à compter du 24 juin 2016,
    - Et la somme de 5.094,19 €, avec intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure du 08 avril 2016 ;
  - o Au titre du solde du prêt d'un montant de 236.200,00 € :
    - La somme de 118.552,96 €, avec intérêt au taux du contrat de 3,95% l'an à compter du 24 juin 2016 ;
    - Et la somme de 8.552,73 €, avec intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure du 08 avril 2016.
- condamné Monsieur [REDACTED] aux dépens dont le coût des inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoire et définitive ;
- condamné Monsieur [REDACTED] à payer à la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE la somme de 1.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Signifié à Monsieur [REDACTED] suivant exploit dressé le 14 septembre 2017 par le Ministère de Maître Stéphane EMERY, Huissier de justice associé à PARIS 9<sup>e</sup>.

Définitif en vertu d'un certificat de non-appel dressé par la Cour d'appel de PARIS le 26 mars 2024.

### EN EXÉCUTION D' :

Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière du VAL DE MARNE (anciennement SPF de CRETEIL 2) le 27 novembre 2023 sous les références 9404P02 volume 2023 V n°11379 ; se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière du VAL DE MARNE (anciennement SPF de CRETEIL 2) le 29/09/2022 sous les références 9404P02 2022V10705.

### POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme globale sauf MEMOIRE 244.984,01 € arrêtée au 13 novembre 2024, outre les intérêts aux taux contractuels postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

- Au titre du solde du prêt d'un montant de 142.462,00 € :

Principal 1 au 08/04/2016	5.094,19 €
Principal 2 au 24/06/2016	70.569,59 €
Intérêts de retard au taux conventionnel de 4,10% du 24/06/2016 au 13/11/2024 sur le principal de 70.569,59 €	24.288,30 €
Règlement – distribution du prix d'adjudication	- 12.628,16 €
Intérêts de retard au taux conventionnel de 4,10% Postérieurs au 13/11/2024 sur le principal de 70.569,59 €	MEMOIRE
Frais, pénalités et accessoires	MEMOIRE
Autres sommes	MEMOIRE

<b>SOUS-TOTAL 1 sauf MEMOIRE</b> arrêté au 13/11/2024	<b>87.323,92 €</b>
--	--------------------

*(Quatre-vingt-sept mille trois cent vingt-trois euros et quatre-vingt-douze centimes)*

- Au titre du solde du prêt d'un montant de 236.200,00 € :

Principal	118.552,96 €
Article 700	1.000,00 €
Intérêts de retard au taux conventionnel de 3,95%  du 24/06/2016 au 13/11/2024 sur le principal de 118.552,96 € après imputation des règlements partiels	37.576,37 €
Frais de recouvrement	530,76 €
Intérêts de retard au taux conventionnel de 3,95%  postérieurs au 13/11/2024 sur le principal de 118.552,96 €	MEMOIRE
Autres sommes	MEMOIRE
<b>SOUS-TOTAL 2 sauf MEMOIRE</b> arrêté au 13/11/2024	<b>157.660,09 €</b>

*(Cent cinquante-sept mille six cent soixante euros et neuf centimes)*

***Soit un total global de 244.984,01 € (Deux cent quarante-quatre mille neuf cent quatre-vingt-quatre euros et un centimes) arrêtée au 13 novembre 2024, outre les intérêts aux taux contractuels postérieurs jusqu'au parfait paiement.***

Plus 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, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement

immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux a été publié au Service de la Publicité foncière du VAL-DE-MARNE le 05 février 2025 sous les références 9404P02 volume 2025 S n°18, pour valoir saisie.

### DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DES BIENS MIS EN VENTE

Un ensemble immobilier situé à NOGENT-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE)  
94130 27 à 43 rue du Port, 2, 2bis :

Cadastré :  
- Section AJ, numéro 64, lieudit 27 à 43 rue du Port et 2, 2bis, 2ter et 4bis rue Hoche, pour une contenance de un hectare vingt deux ares seize centiares (01ha 22a 16ca).

### DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

La NUE-PROPRIÉTÉ des droits et biens immobiliers situés dans les lots volume 1, 2, 5, 6, 9 et 10 :

**LOT SEPT CENT SEPT (707)** : au 3<sup>ème</sup> étage porte droite en sortant de l'ascenseur, un APPARTEMENT comprenant une entrée, cuisine, salon avec salle à manger, bureau ouvert sur salle-à-manger, balcon, WC, salle de bain. Et les 64/10056èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT DEUX MILLE SEIZE (2016)** : au sous-sol, un EMPLACEMENT DE PARKING portant le n°17. Et les 4/10056èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

## **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION 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 par Maître de LAPASSE, Notaire à PARIS, le 2 juillet 1997 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>EME</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL, le 23 juillet 1997 volume 1997P numéro 4793

## **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 28 juin 1982, déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de l'Office Notarial dont le siège est à PARIS 12 rue d'Anjou, le même jour, il a été établi un état descriptif de division en volumes aux termes duquel neuf lots de volume numérotés 1 à 9 ont été créés.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 30 juillet 1982.

Une expédition de cet acte et de l'attestation rectificative a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 15 juillet 1982 et le 2 août 1982, volume 4565 numéro 13.

Cet état descriptif de division en volumes a été modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial dont le siège est à PARIS 12 rue d'Anjou le 9 juillet 1982 aux termes duquel 2 nouveaux lots ont été créés portant les numéros 10 et 11 et dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 2 août 1982, volume 4582 numéro 16.

- et aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LETULLE, notaire à PARIS, le 3 mai 1983 aux termes duquel le lot numéro 7 de l'état descriptif a été supprimé et 3 nouveaux lots ont été créés portant les numéros 12, 13 et 14, et dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 2 juin 1983, volume 4864 numéros 5 et 6.

Et encore :

- Modification de l'état descriptif de division par acte reçu le 27 juillet 2018 par Maître CALMET, notaire à NOGENT-SUR-MARNE (94), publié le 31 août 2018 sous les références 9404P04 volume 2018 P n°6002 ;
- Modification de l'état descriptif de division par acte reçu le 22 septembre 2020 par Maître ALLARY, notaire à IVRY-SUR-SEINE (94), publié le 02 octobre 2020 sous les références 9404P04 volume 2020 P n°6150.

## **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 20 janvier 2025 par la SELARL JURIS GRAND PARIS, commissaires de justice à AULNAY-SOUS-BOIS (93) est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis
- Certificat de superficie
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques et pollutions
- Etat des nuisances sonores aériennes

## ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers lui appartiennent pour les avoir acquis aux termes :

**Acte de vente reçu par Maître HAMOU, Notaire à PARIS, en date du 2 juillet 1999, publié le 5 août 1999 sous la référence de volume 1999P n°5469, rectifié selon attestation du 29 septembre 1999 publiée le 30 septembre 1999 sous la référence de volume 1999P n°7193**

**Acte de partage de communauté du 25 mars 2011, homologué par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 27 mars 2012, publié le 25 avril 2012 sous la référence de volume 2012P n°2897**

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de 134.155,14 €.

Lors de la Convention de divorce la pleine propriété a été évaluée à la somme de 450.000,00 €.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

## AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de CRETEIL en vue de l'audience du :

### JEUDI 15 MAI 2025 A 09 HEURES 30

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé au créancier inscrit, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du même code valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de CRETEIL, siégeant en son Palais de justice, Place du Palais 94011 CRETEIL du JEUDI 15 MAI 2025 A 09 HEURES 30 au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

## PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au saisi ;
- ↳ La copie de la dénonciation au créancier inscrit ;
- ↳ La copie du commandement de payer valant saisie immobilière du 31/12/2024 ;
- ↳ Copie de l'état hypothécaire sur publication du commandement du 06/02/2025 ;
- ↳ Copie de l'état hypothécaire hors formalités du 29/03/2024 ;
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi ;
- ↳ Diagnostics d'usage ;
- ↳ Titre de propriété ;
- ↳ Acte de démembrement de propriété ;
- ↳ Certificat d'urbanisme ;
- ↳ Certificat d'alignement ;
- ↳ Extrait de plan cadastral ;
- ↳ Fiche parcelle cadastrale ;

- ↳ Relevé de propriété ;
- ↳ Renseignements sur les carrières – sous/sol ;
- ↳ Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires ;
- ↳ Règlement de copropriété + état descriptif de division et modificatifs

## VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

### Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

### Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

### Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

### EN UN LOT DE VENTE

200.000,00 € (DEUX CENT MILLE EUROS)

(Outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## URBANISME

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### - Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 15 février 1999, par l'autorité administrative compétente que l'immeuble, objet des présentes, est dans la situation suivante :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :  
renforcé

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :  
Zac du Port créée le 27 janvier 1981

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :  
périmètre de protection des monuments historiques

Opération concernant le terrain :

Zone d'aménagement concertée

Observations et prescriptions particulières :

La révision du POS est engagée par délibération du C Mal du 12 juillet 1995. Les mesures de sauvegarde sont applicables

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document, et dont il déclare avoir pris connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

##### - Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 15 février 1999. Il résulte de cet arrêté pour l'immeuble dont s'agit que l'alignement à suivre est l'alignement actuel.

##### - Certificat de carrière

Un certificat de carrière demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 4 février 1999. Il résulte de cette note que l'immeuble est situé en dehors des zones de carrières connues.

##### - Certificat de non péril

Un certificat demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 15 février 1999 indique que l'immeuble est compris dans un périmètre de droit de préemption urbain renforcé et n'est pas frappé d'un arrêté de péril.

##### - Plan de situation

Il ressort du certificat d'urbanisme, ci-après annexé que :

## CERTIFIE

### **Article 1 :**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **Article 2 :**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 décembre 2023.

### **Zone UA2**

De plus, le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **Périmètre de protection des Monuments Historiques.**
- **Plan de prévention des risques relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne approuvé le 21 novembre 2018. Zone Verte, faiblement exposée (B3).**
- **Plan de prévention des risques relatif aux mouvements de terrain par affaissement et effondrements de terrain prescrit le 1<sup>er</sup> août 2001.**
- **Zone de sismicité (zone 1 : très faible), décret du 22 octobre 2010.**
- **Classement sonore du réseau ferré et routier du Val de Marne défini par l'arrêté préfectoral n° 2024-03116 du 12 septembre 2024 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires et routières, déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit dans le département du Val De Marne et abrogeant les arrêtés n° 2002-06, 2002-07, 2002-08 du 3 janvier 2002, n° 2008-5323 du 22 décembre 2008.**
- **Cône de vue à protéger.**
- **Un feeder de gaz traverse la rue du Port.**
- **Le terrain se trouve dans une zone de feeder de gaz (20-35-50 mètres).**
- **Périmètre de protection et du Plan de Prévention du Risque Inondation (zone bleue). Submersion entre 0 et 1 mètres.**
- **La rue Hoche est grevée d'un alignement d'arbres existant à protéger et à créer.**

## SERVITUDES

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

### **3°/Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées au règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont L'ACQUEREUR a pris connaissance et dispense le Notaire soussigné de les relater aux présentes.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 29 janvier 1999.

Et par lettre en date du 22 février 1999 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

## CLAUSES SPECIFIQUES

### OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que le bien est occupé par des locataires depuis le 27 août 2024 pour un loyer de 1.615,00 € et 185,00 € de charges.

Toutefois, dans la mesure où la procédure de saisie immobilière porte sur la nue-propriété, il est ici précisé que les loyers sont versés à l'usufruitière.

### SYNDIC

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que le syndic de copropriété est NEXITY – AGENCE LAMY, 154 Grande rue Charles de Gaulle 94130 Nogent-sur-Marne.

\*\*\*

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Martin ISAL**  
Avocat au barreau du VAL DE MARNE  
A CRETEIL, le