

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de, siégeant au, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN DEUX LOTS

-A ROSNY-SOUS-BOIS (93110), 5 rue de Rome, rue Jules Ferry sans numéro, cinq parkings et au 1^{er} étage, des locaux à usage de bureaux.

-A VILLEPINTE (93420) 20 Allée des Erables, un terrain sur lequel est édifié un bâtiment F composé d'un rez-de-chaussée et comportant huit emplacements de stationnement extérieurs.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la SELAS M.J.S. Partners, prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, demeurant 2 Ter Chemin de Lorraine, 93000 Bobigny, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la Société [REDACTED] SAS au capital de 20 100 euros, dont le siège est situé 5 Rue de Rome, 93110 Rosny-sous-Bois, immatriculée au R.C.S. de BOBIGNY sous le numéro [REDACTED]

Ayant pour avocat postulant : **Maître Emilia ZELMAT**, Membre de la SELARL JURIS, Avocat au Barreau de Seine-Saint-Denis, demeurant 5 bis rue des Martyrs de la Déportation, 93330 NEUILLY SUR MARNE, Tél : 01.42.22.10.95, Mail : ezelmat@selarljuris.org, toque : B228.

Laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

Ayant pour Avocat plaissant : **Maître Géraud BOMMENEL**, Membre de la SELARL JURIS, Avocat au Barreau de PARIS, 50 rue Dareau, 75014 PARIS Tél. : 01.42.22.10.95, Mail : gbommenel@selarljuris.org, toque : P 570.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En exécution de la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny en date du 19 décembre 2023 (RG N°23/07519), signifié à partie le 17 janvier 2024 et devenu définitif tel qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de Paris le 14 mars 2024 :

« Le Tribunal statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par mise à disposition au greffe,

Condamne la [REDACTED] à payer à la SASU [REDACTED] la somme de 546 700 euros, en remboursement de son compte courant d'associé ;

Condamne la [REDACTED] aux dépens ;

Condamne la [REDACTED] à payer à la SASU [REDACTED] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rappelle que l'exécution provisoire de l'entier jugement est de droit ;

Rejette comme injustifié le surplus des demandes

Le présent jugement ayant été signé par le président et le greffier.

Le greffier

Le Président »

Deux inscriptions d'hypothèques légales attachées au jugement de condamnation ont été publiées et enregistrées au Service de la Publicité Foncière de Seine-Saint-Denis, volume 2025 N°1251 et volume 2025 N°1252.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a par exploit de la SELARL GWA ILE DE France EST en date du 14 novembre 2025 fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

-La [REDACTED] [REDACTED] au capital de 1 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé à ROSNY-SOUS-BOIS (93110) 5 rue de Rome, prise en la personne de son représentant légal demeurant en cette qualité audit siège.

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

La somme de **606 437,00 €** en principal, intérêts et accessoires arrêtée au 30 septembre 2025, se décomposant comme suit :

- 1) La somme de **cinq cent quarante-six mille sept cents euros (546 700 €)** montant de la condamnation due en principal en vertu du jugement du Tribunal Judiciaire de Bobigny en date du 19 décembre 2023 au titre du remboursement du compte courant d'associé
- 2) La somme de **cinquante-six mille huit cent seize euros et cinquante-deux centimes (56 816, 52 €)** montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant courus du 19 décembre 2023 au 30 septembre 2025 sur la somme de 546 700 euros

- 3) La somme de **deux mille euros (2000 €)** montant de la condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- 4) La somme de **deux cent sept euros et quatre-vingt-cinq centimes (207,85 €)** montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant courus du 19 décembre 2023 au 30 septembre 2025 sur la somme de **2000 €**
- 5) Les sommes de :
- **127,10 €** au titre des dépens (frais de signification de l'assignation et du titre exécutoire)
 - **586,00 €** au titre des frais des inscriptions d'hypothèques
- 6) La somme pour **MEMOIRE**, montant des intérêts au taux légal à compter du 1^{er} octobre 2025 jusqu'au jour du parfait paiement

TOTAL RESTANT DÛ au 30/09/2025 = 606 437,47 euros

Ce commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 14 novembre 2025 a été publié au Service de la Publicité Foncière de Seine-Saint-Denis sous le numéro 2025 S N°505, le 15 décembre 2025.

Par exploit de la SELARL GWA ILE DE France EST, Commissaire de Justice à Noisy-Le-Grand, en date du 12 février 2026, la SELAS M.J.S. Partners, prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, liquidateur judiciaire de la Société [REDACTED] a donné assignation à la [REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 14 avril 2026 à 9H30 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny, Salle des audiences de saisie immobilière.

DESIGNATION GENERALE DES IMMEUBLES ET DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

1^{er} LOT DE LA VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), 5 Rue de Rome, rue Jules Ferry sans numéro, adresse postale : 5 rue de Rome, lieudit rue Jules Ferry, cadastré section V, n°206 pour une contenance de 00 ha 57 a 64 ca :

Lot numéro quatre-vingt-cinq (n°85)

Un emplacement de voiture extérieur portant le numéro 85
Et les 10/10060èmes des parties communes générales

Lot numéro quatre-vingt-six (n°86)

Un emplacement de voiture extérieur portant le numéro 86
Et les 10/10060èmes des parties communes générales

Lot numéro quatre-vingt-sept (n°87)

Un emplacement de voiture extérieur portant le numéro 87
Et les 10/10060èmes des parties communes générales

Lot numéro cent (n°100)

Un emplacement de voiture extérieur portant le numéro 100
Et les 10/10060èmes des parties communes générales

Lot numéro cent un (n°101)

Un emplacement de voiture extérieur portant le numéro 101
Et les 10/10060èmes des parties communes générales

Lot numéro cent trente-huit (n°138)

Au 1^{er} étage un local d'activités et de bureau
Et les 429/10060èmes des parties communes générales

Lot numéro cent trente-huit (n°139)

Au 1^{er} étage un local d'activités et de bureau
Et les 429/10060èmes des parties communes générales

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 ROZES, Notaire à PARIS, le 18 juin 1990, publié au service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5ème Bureau, le 14 août 1990, volume 1990P n°2619.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

-aux termes d'un acte reçu par Maître ROZES, Notaire à Paris, le 28 septembre 1990, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5ème Bureau, le 7 novembre 1990 volume 1990P numéro 3608.

-aux termes d'un acte reçu par Maître ROZES, Notaire à Paris, le 10 octobre 1990, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5ème Bureau, le 29 novembre 1990, volume 1990P, numéro 3901.

-aux termes d'un acte reçu par Maître ANTOMARCHI-LAME, Notaire à Paris, le 28 octobre 1994, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5ème Bureau, le 30 novembre 1994, volume 1994P, numéro 3025.

-aux termes d'un acte reçu par Maître REGENT, Notaire à Paris, le 1er octobre 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY

5ème Bureau, le 12 novembre 2002, volume 2002P, numéro 4092. (Réunion des lots numéros 106 et 107 pour former le lot numéro 133 et division du lot numéro 133 pour former les lots numéros 134 et 135).

-aux termes d'un acte reçu par Maître Magali THOMAS, Notaire à ROSNY SOUS BOIS, le 21 mars 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5ème Bureau, le 19 avril 2019 volume 2019P, numéro 1667. (Création du lot n°136 issu des parties communes générales dans l'ensemble immobilier sus-désigné. Tantième désormais exprimés en 10.060èmes).

-aux termes d'un acte reçu par Maître Magali THOMAS, Notaire à ROSNY SOUS BOIS, le 21 mars 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5ème Bureau, le 19 avril 2019 volume 2019P, numéro 1669. (Réunion des lots n°108 à 114 et 136 pour former le lot n°137. Subdivision lot n°137 en 7 nouveaux lots portant les n°138 et 144 inclus).

Une attestation rectificative du 25/04/2019, publié au Service de la Publicité Foncière de Bobigny le 30/04/2019 volume 2019P n°1811.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la Société dénommée [REDACTED] au capital de 1 000 euros dont le siège était situé à [REDACTED] pour les avoir acquis de la Fédération Française de Cyclisme, selon acte reçu le 23 janvier 2020 par Maître Thierry DELESALLE, Notaire associé à Paris (75001), 26 avenue de l'Opéra, publié le 11 février 2020 au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5, volume 2020P N°622.

❖ 2ème LOT DE LA VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à VILLEPINTE (93420) 20 Allée des Erables, un TERRAIN situé à Villepinte (93420), 20 Allée des Erables sur lequel est édifié un bâtiment F composé d'un rez-de-chaussée et comportant huit emplacements de stationnement extérieurs.

Ledit terrain nouvellement cadastré section AO N°180, lieudit 20 Allée des Erables, pour une contenance de 00ha05a84ca.

Par suite de la division de la parcelle d'une plus grande importance cadastrée section AO N°18 pour une contenance de quarante-trois ares et vingt-sept centiares (43a27ca).

Cette division étant intervenue dans le but de séparer le bâtiment F des autres bâtiments édifiés sur la parcelle cadastrée section AO numéro 18 et de la rendre autonome au moyen de diverses servitudes constituées comme suit :

Ancienne parcelle : DA n° 078 0002752, section AO n°18 pour une contenance de 43a27ca

Nouvelles parcelles : DA n°078 0002752, section AO n°180 pour une contenance de 5a84ca et section AO n°179 pour une contenance de 37a18ca, contenance totale 43a02ca.

Etant précisé que la parcelle nouvellement cadastrée section AO numéro 179 pour 37 ares et 18 centiares, issue de la division de la parcelle cadastrée section AO numéro 18 reste la propriété du vendeur.

Effet relatif

Acte de dépôt de fusion-absorption suivant acte reçu par Maître REGENT, Notaire à PARIS, les 12 et 18 avril 2000, publié au Service de la Publicité Foncière de Bobigny 3, le 23 mars 2004 volume 2004P, numéro 1620. Acte complémentaire de désignation suivant acte reçu par Maître REGENT notaire à Paris, le 17 mars 2021, publié au Service de la Publicité Foncière de Bobigny 3, N°P2587.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la Société dénommée [REDACTED] au capital de 1 000 euros dont le siège était situé à [REDACTED] pour les avoir acquis de la Société dénommée [REDACTED] selon acte reçu le 26 mars 2021 par Maître Frédéric PIGAUX, Notaire associé à Paris (75001), 26 avenue de l'Opéra, publié le 26 mai 2021 au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5, volume 2021P N°3400.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER – 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 DEUX – 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 fixé, le Juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE TROIS – 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, défaut d'entretien, vices cachés, vices de constructions, 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 devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls et 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 QUATRE – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qu'il 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 CINQ – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice 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 SIX – ASSURANCE 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 au moins égale 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 garantie du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son payer outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE SEPT – 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 HUIT – 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 NEUF – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Séquestre désigné à l'article 13 représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 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 DIX – 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 10^{ème} 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 1^{ere} 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 adjudicataire pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE ONZE – 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 DOUZE – 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 TREIZE – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée 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 produiront 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 consignée et les intérêts produits.

ARTICLE QUATORZE – VENTE AMIALE 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 constant 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 QUINZE – 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 des article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la T.V.A. 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 DIX-SEPT – 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 T.V.A. le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur verser au TRESOR, 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 rendu 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 DIX-HUIT – 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 LA VENTE

ARTICLE DIX-NEUF – 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 :

- 1/de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 2/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 VINGT – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie, par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère, ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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 VING ET UN – 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 afférentes 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 VING-DEUX – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 VINGT-TROIS – 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 au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

ARTICLE VINGT-QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu de l'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 VINGT-CINQ – 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 VINGT-SIX – 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 soit les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE VINGT-SEPT – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'Avocat du poursuivant devra notifier au Syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L.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 ; 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, prénoms, domicile réel de l'acquéreur.

ARTICLE VINGT-HUIT – IMMEUBLE EN LOTISSEMENT

L'Avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale autorisée l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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, est à signifier au domicile de l'Avocat poursuivant.

ARTICLE VINGT-NEUF – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur les mises à prix fixées par le poursuivant, soit :

- 1^{er} LOT DE L'ENCHERE : 50 000 euros

A ROSNY-SOUS-BOIS (93110)
5 rue de Rome, rue Jules Ferry sans numéro
Cinq parkings et au 1^{er} étage, des locaux à usage de bureaux

- 2^{ème} LOT DE L'ENCHERE : 50 000 euros

A VILLEPINTE (93420)
20 Allée des Erables
Un terrain sur lequel est édifié
un bâtiment F composé d'un rez-de-chaussée
et comportant huit emplacements de stationnement extérieurs.

Fait et rédigé à Neuilly-Sur-Marne le :

13 février 2026

Par Maître Emilia ZELMAT, Avocat au Barreau de Seine-Saint-Denis,
Avocat poursuivant

SELARL JURIS
Avocats
5 bis, rue des Martyrs - 93330 NEUILLY-SUR-MARNE
Tél. 01 42 22 10 95 - Fax 01 42 22 16 69
Toque B 228

