

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle civile, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (17^e arrondissement - 75017), 19 rue Sauffroy, figurant au cadastre sous les références section DI n°60, lieudit « 19 rue Sauffroy », pour une contenance de 01a et 73ca.

Désignation des biens saisis :

Telle qu'elle résulte de l'acte de vente reçu le 28 avril 2014 :

LOT DE COPROPRIETE NUMERO UN (1) :

Au rez-de-chaussée à droite sur rue : une entrée, une pièce et une cuisine.

Et les vingt-cinq / mille vingt-troisièmes (25/1023^e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition des vendeurs il a été fait l'observation suivante ci-dessous littéralement retranscrite :

« le vendeur déclare que par suite de travaux réalisés par ses soins, la configuration de l'appartement est actuellement la suivante : une entrée, une pièce, une cuisine, une salle d'eau, et water-closets ».

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **BRED Banque Populaire**, société anonyme coopérative de banque populaire, inscrite au RCS de Paris sous le n° 552 091 795, au capital social de 1.495.866.772,29 € dont le siège social est situé 18 Quai de la Râpée – 75012 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

Selarl Tavieaux Moro – De La Selle, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 06, rue de Madrid – 75008 PARIS, tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 28 avril 2014 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, contenant notamment un prêt « IMMOBILIER PRO » d'un montant de 110.000,00 € au taux hors assurance de 2,95% l'an, remboursable sur une durée de 120 mois, consenti par la BRED BANQUE POPULAIRE à la SASU, garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers.

Ce prêt est garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9^e Bureau (ex-Conservation des Hypothèques) le 20 mai 2014, sous les références volume 2014V N°1158.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré le 17 décembre 2021, par le ministère de la SCP VENEZIA & Associés, huissiers de justice associés à Neuilly-Sur-Seine (92), fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière,

A :

La société

Observations étant ici faites que Maître Stéphane QUILLET, huissier de justice associés à Neuilly-Sur-Seine (92), a procédé aux démarches suivantes :

A l'adresse/siège du destinataire:

Où j'ai rencontré :

Monsieur BOUZIDI Menad

employé

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 8 feuilles.

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme globale sauf MEMOIRE de quatre-vingt-dix-sept mille trois cent quarante-cinq euros et quatre-vingt-quatorze centimes arrêtée au 25 octobre 2021, outre les intérêts au taux conventionnel de 5,95 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement et se décomposant comme suit :

• Au titre de l'acte notarié du 28/04/2014 :

- Capital exigible au 28/02/2018	71.613,82 €
- Echéances échues et impayées du 28/12/2017 au 28/02/2018.....	3.277,89 €
- Intérêts de retard sur échéances impayées au taux de 5,95% l'an du 28/12/2017 au 28/02/2018.....	32,51€
- Indemnité de résiliation anticipée 5%	3.580,69 €
- Intérêts de retard au taux de 5,95% l'an du 28/02/2018 au 25/10/2021.....	16.276,99 €
- Intérêts au taux de 5,95% l'an postérieurs au 25/10/2021 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires	2.264,04 €
- Article 700 du CPC	300,00 €
TOTAL	97.345,94 €
dû au 25/10/2021	

Quatre-vingt-dix-sept mille trois cent quarante-cinq euros et quatre-vingt-quatorze centimes.

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.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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 a été publié le 1^{er} février 2022 auprès du Service de la publicité foncière de PARIS 1 sous les références, volume 2022 S N° 19, pour valoir saisie.

L'assignation à comparaître aux débiteur, cautions simplement hypothécaires et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 12 MAI 2022 à 10H00**, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens saisis :

Sur la commune de de PARIS (17^e arrondissement - 75017), 19 rue Sauffroy, figurant au cadastre sous les références section DI n°60, lieudit « 19 rue Sauffroy », pour une contenance de 01a et 73ca.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître VIDECOQ, notaire à Paris, le 25 mars 1949, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9^e, le 18 mai 1949, volume 1638 numéro 17.

L'état descriptif de division a été modifié selon acte reçu par Maître CARRE, notaire à Paris, le 8 octobre 1986, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9^e, le 2 décembre 1986 sous les références volume 1986P n°5736.

Il est précisé que ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant Statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi n° 65-557 du 10 juillet (article 48) a abrogé le chapitre 11 de la loi du 28 juin 1938 intitulée « *Dispositions régissant les copropriétés d'immeubles* ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement.

Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

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

Désignation des biens saisis :

* LOT DE COPROPRIETE NUMERO UN (1) :

Au rez-de-chaussée à droite sur rue : une entrée, une pièce et une cuisine.

Et les vingt-cinq / mille vingt-troisièmes (25/1023^e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition des vendeurs il a été fait l'observation suivante ci-dessous littéralement retranscrite :

« le vendeur déclare que par suite de travaux réalisés par ses soins, la configuration de l'appartement est actuellement la suivante : une entrée, une pièce, une cuisine, une salle d'eau, et water-closets ».

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.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	75 6	COM	117 PARIS 17	TRES	038	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+27390
--------------	------	---------	------	-----	--------------	------	-----	---------------------	-----------------	--------

Propriétaire
 MAZOUN HALIM 24 RUE FABERT 75007 PARIS
 PENTAS SAS JASSIM DREAMS

PROPRIETES BÂTES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S M TAREVAL	NAT AF LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TY COM	RC TEOM	
21	DH	137			17 RUE SAUFROY	8832	A	01	03	03001	0207619 N117J	C	H AP	6	1194							P	1194
					001 LOT 0000033 262/10166																		
21	DI	60			19 RUE SAUFROY	8832	A	01	00	04001	0208923 M117J	C	H AP	6	1593							P	1593
					001 LOT 0000001 25/1023																		
21	DM	16			56 RUE SAUFROY	8832	A	01	04	02001	0219420 Z117J	C	H AP	6	1284							P	1284
					001 LOT 0000012 90/1015																		
21	DM	33			91 RUE DES MOINES	6401	A	02	00	01001	0219921 L117J	C	H AP	6	1317							P	1317
					001 LOT 0000009 1/1082																		
					001 LOT 0000044 22/1082																		
REVENUS						0 EUR						R EXO					0 EUR						
REVIMPOSABLE COM						5388 EUR	COM					R IMP					0 EUR						

PROPRIETES NON BÂTES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION					LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRM	PPDP	S TAR	SUF GR	GRSS CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT RET	AN MAJ	FRACTION RC EXO	% EXO	TY	RC		
	HA A CA			REVIMPOSABLE	0 EUR	COM						Taxe AD										
REVENUS						0 EUR						R EXO					0 EUR					
REVIMPOSABLE						0 EUR	COM					R IMP					0 EUR					
CONT						0						MAJ TC					0 EUR					

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des biens immobiliers qui va suivre est extraite d'un acte de transmission universelle de patrimoine reçu par Maître LEDUC, notaire à Paris le 28 décembre 2020 :

EN LA PERSONNE DE LA SAS , PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente lui appartiennent pour les avoir acquis de :

La société, dont le siège social est sis 19 rue Sauffroy - 75017 Paris, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 10^e Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 1^{er} février 2021, sous les références B 214P09 volume 2021P numéro 505.

La société avait elle-même acquis ces biens de :

Monsieur Charles Paul **CHUC**, ingénieur, et Madame Thu Thuy **PHAN**, chef de rayon, son épouse, demeurant ensemble à ARCUEIL (94110) 75 avenue Laplace.
Monsieur est né à SAINT-DENIS (97400) le 24 octobre 1958,
Madame est née à SAIGON (VIETNAM) le 10 février 1960.

Mariés à la mairie de AULNAY-SOUS-BOIS (93600) le 30 juillet 1983 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Monsieur est de nationalité française .
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte de vente reçu le 28 avril 2014 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9^e Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 20 mai 2014, sous les références B 214P09 volume 2014P numéro 2094.

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

DROIT DE PREEMPTION

Il résulte de l'acte reçu le 28 avril 2014 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, que :

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte reçu le 28 avril 2014 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, que :

Règle

L'**ACQUEREUR** subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Déclaration du vendeur :

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.