

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 (18^e arrondissement -75018), 6, Passage Lathuille, figurant au cadastre sous les références section AP n° 13, lieudit « 6 Passage Lathuille», pour une contenance de 09a et 08ca.

Désignation des biens saisis :

Telle qu'elle résulte de l'acte de vente reçu le 9 janvier 2015 :

LOT DE COPROPRIETE NUMERO DIX (10) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, deuxième porte à droite, un LOCAL comprenant : une pièce en façade rue, droit au W.C. communs situés au demi étage supérieur et poste d'eau commun sur le palier.

Et les cinquante-six / dix mille soixante-quatorzièmes (56/10074^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 :

Observation étant ici faite qu'il a été omis de mentionner dans le titre de propriété du VENDEUR que par suite de travaux effectués par un précédent propriétaire, la désignation du BIEN était la suivante :

Un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC.

Le VENDEUR déclare ignorer si ces travaux ont fait l'objet d'une quelconque autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le VENDEUR déclare n'avoir reçu aucune injonction, tant de la part d'un copropriétaire que du syndic de copropriété, de remise en l'état des BIENS.

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 9 janvier 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, contenant notamment un prêt « IMMOBILIER PRO » d’un montant de 108.000,00 € au taux hors assurance de 2,60 % 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.

La copie exécutoire d’un jugement rendu par le Tribunal de commerce de Paris (7^{ème} Chambre) le 25 mars 2020 (R.G. n° 2019022252) et d’un jugement rectificatif rendu par la Tribunal de commerce de Paris (7^{ème} Chambre) le 7 octobre 2020 (R.G. n° 2020021094), signifiés à partie selon PV dressé le 15 octobre 2020.

Ce prêt est garanti par l’inscription d’un privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 10 Bureau (ex-Conservation des Hypothèques) le 4 mars 2015, sous les références B214P10 volume 2015V N° 307.

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-onze mille trois cent soixante-deux euros et trois centimes arrêtée au 25 octobre 2021, outre les intérêts au taux conventionnel de 2,60 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement et se décomposant comme suit :

• Au titre de l'acte notarié du 9/01/2015 :

- Capital exigible au 9/03/2018	76.783,24 €
- Echéances échues et impayées du 9/12/2017 au 9/03/2018	4.221,72 €
- Intérêts de retard au taux de 2,60 % l'an du 9/12/2017 au 9/03/2018.....	22,87 €
- Intérêts de retard au taux de 2,60 % l'an du 9/03/2018 au 25/10/2021.....	7.640,57 €
- Intérêts au taux de 2,60 % l'an postérieurs au 25/10/2021 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires	2.393,63 €
- Article 700 du CPC	300,00 €

TOTAL	91.362,03 €

Quatre-vingt-onze mille trois cent soixante-deux euros et trois 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° 22, 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 PARIS (18^e arrondissement - 75018), 6, Passage Lathuille, figurant au cadastre sous les références section AP n° 13, lieudit « 6 Passage Lathuille », pour une contenance de 09a et 08ca.

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 BAILLY, notaire à PARIS, le 16 mai 1967 publié au service de la publicité foncière de PARIS 10EME, le 15 juin 1967 volume 6389 numéro 1.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître ETASSE, notaire à PARIS le 23 février 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 10EME le 8 mars 2006, volume 2006P, numéro 1638.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DRAY, notaire à PARIS le 12 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 10EME le 1er février 2012, volume 2012P, numéro 823.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DRAY, notaire à PARIS le 4 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de PARIS 10EME le 20 mai 2014, volume 2014P, numéro 2156.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, notaire à PARIS le 21 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de Paris 10^{ème} le 15 janvier 2019, volume 2019 P 299.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, notaire à PARIS le 21 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de Paris 10^{ème} le 15 janvier 2019, volume 2019 P 300.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître ALFONSI, notaire à PARIS le 28 juin 2021, publié au service de la publicité foncière de Paris 1 le 1^{er} juillet 2021, volume 2021 P 9574.

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 :

*** LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO DIX (10) :**

Dans le bâtiment A, au premier étage, deuxième porte à droite, un LOCAL comprenant : une pièce en façade rue, droit au W.C. communs situés au demi étage supérieur et poste d'eau commun sur le palier.

Et les cinquante-six / dix mille soixante-quatorzièmes (56/10074^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 :

Observation étant ici faite qu'il a été omis de mentionner dans le titre de propriété du VENDEUR que par suite de travaux effectués par un précédent propriétaire, la désignation du BIEN était la suivante :

Un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC.

Le **VENDEUR** déclare ignorer si ces travaux ont fait l'objet d'une quelconque autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir reçu aucune injonction, tant de la part d'un copropriétaire que du syndic de copropriété, de remise en l'état des BIENS.

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 DRE	75 6	COM	117 PARIS 17	TEES	108	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO	
									COMPTANT	+2790

Propriétaire
 MAIZON BALM 24 RUE FABERT 75007 PARIS
 BENYUS SAS JASSON/DREYFUS

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DE LOCAL				EVALUATION DE LOCAL														
AN SEC	N° C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	N°	N°	S	M	NAT	RC COM	NAT	AN	AN	RACTION	%	TX	RC	
PLAN	PART	VOIRIE					PORTE	N°	TAREVAL	TAREVAL	LOC	DREPOSABLE	COIL	EVO	RET	DEB	RC EVO	EVO OM	COEF	TEOM
21	DE	127	77 RUE SAITROY	8832	A	01	03	03001	02703	1177	C	H	AP	6					F	124
			001 LOT 000083																	193
21	DE	60	19 RUE SAITROY	8832	A	01	00	04001	028923	1177	C	H	AP	6					F	193
			001 LOT 000001																	124
21	DM	16	58 RUE SAITROY	8832	A	01	04	03001	021420	21177	C	H	AP	6					F	124
			001 LOT 000012																	124
21	DM	33	91 RUE DES MOINES	6401	A	02	00	03001	021922	11177	C	H	AP	6					F	127
			001 LOT 000009																	127
			001 LOT 000044																	127

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DE LOCAL				EVALUATION DE LOCAL															
AN	SECTION	N°	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°	N°	N°	S	M	NAT	RC COM	NAT	AN	AN	RACTION	%	TX	RC		
PLAN	VOIRIE										LOC	DREPOSABLE	COIL	EVO	RET	DEB	RC EVO	EVO OM	COEF	TEOM	
REV	HA	CA	0	REVENDICABLE	0 EUR	COM	0 EUR	COM	0 EUR	COM	0 EUR	COM	0 EUR	COM	0 EUR	COM	0 EUR	COM	0 EUR	COM	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 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 214P10 volume 2021P numéro 538.

La société avait elle-même acquis ces biens de :

1/ Monsieur Aurélien Alexandre Charles **ROCHER**, Chef d'entreprise, demeurant à SANNOIS (95110) 48 rue des Aulnaies.
Né à MAISONS-LAFFITTE (78600) le 5 mai 1980.
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur ROCHER a conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Florine FOURNIER le 26 octobre 2013, enregistré le 19 novembre 2013 au greffe du Tribunal d'Instance de SANNOIS.

2/ Monsieur Alexandre Jean **CARNIELLI**, Chef d'entreprise, demeurant à LE PECQ (78230) 38 avenue d'Aligre.
Né à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) le 3 juillet 1978.
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte de vente reçu le 9 janvier 2015 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 10 Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 4 mars 2015, sous les références B 214P10 volume 2015P numéro 966.

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 9 janvier 2015 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 9 janvier 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, que :

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.