

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), 56, rue Sauffroy, figurant au cadastre sous les références section DM n° 16, lieudit « 56 rue Sauffroy », pour une contenance de 00a et 80ca.

Désignation des biens saisis :

Telle qu'elle résulte de l'acte de vente reçu le 26 mars 2015 :

*** Lot de copropriété numéro Douze (12) :**

Au quatrième étage, DEUX PIECES sur rue et cuisine.

Et les deux quatre-vingt-dix / mille quinzièmes (90/1015^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 :

PRECISION FAITE que par suite de travaux d'aménagement intérieur effectués par le **VENDEUR**, depuis plus de 30 ans, la désignation actuelle dudit bien est la suivante :

Au quatrième étage face, un appartement comprenant : deux pièces sur rue, coin cuisine, salle de bains avec 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 26 mars 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15^e arrondissement, contenant notamment un prêt « IMMOBILIER PRO » d'un montant de 145.000,00 € au taux hors assurance de 2,45 % l'an, remboursable sur une durée de 144 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° 2019022250) et d'un jugement rectificatif rendu par la Tribunal de commerce de Paris (7^{ème} Chambre) le 7 octobre 2020 (R.G. n° 2020021086), 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 9^{ème} Bureau (ex-Conservation des Hypothèques) le 24 avril 2015, sous les références B214P09 volume 2015V N° 605.

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 dénommée

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

Cet acte a été remis par Huissier de Justice dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

A l'adresse/siège du destinataire:

Où j'ai rencontré :

Monsieur BOUZIDI Menad

Salarié

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 cent trente-deux mille trois cent quarante-six euros et soixante centimes arrêlée au 25 octobre 2021, outre les intérêts au taux conventionnel de 2,45 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement et se décomposant comme suit :

• Au titre de l'acte notarié du 26/03/2015 :

- Capital exigible au 26/03/2018	112.639,56 €
- Echéances échues et impayées du 26/11/2017 au 26/03/2018	6.033,65 €
- Intérêts de retard au taux de 2,45 % l'an du 26/11/2017 au 26/03/2018.....	36,96 €
- Intérêts de retard au taux de 2,45 % l'an du 26/03/2018 au 25/10/2021	10.410,44 €
- Intérêts au taux de 2,45 % l'an postérieurs au 25/10/2021 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires	2.925,99 €
- Article 700 du CPC	300,00 €
TOTAL	132.346,60 €
dû au 25/10/2021	

Cent trente-deux mille trois cent quarante-six euros et soixante 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° 20, 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 (17^e arrondissement -75017), 56, rue Sauffroy.

Dans un ensemble immobilier, figurant au cadastre sous les références section DM n° 16, lieudit « 56 rue Sauffroy », pour une contenance de 00a et 80ca.

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 JOURDAIN, notaire à PARIS, le 22 novembre 1960 publié au service de la publicité foncière de PARIS 9EME, le 20 janvier 1961 volume 3860 numéro 14.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CAGNIART, notaire à PARIS (75) le 17 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de Paris 9EME le 11 janvier 2016, volume 2016P numéro 153.

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 NUMERO DOUZE (12) :

Au quatrième étage, DEUX PIECES sur rue et cuisine.

Et les deux quatre-vingt-dix / mille quinzièmes (90/1015^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 :

PRECISION FAITE que par suite de travaux d'aménagement intérieur effectués par le **VENDEUR**, depuis plus de 30 ans, la désignation actuelle dudit bien est la suivante :

Au quatrième étage face, un appartement comprenant : deux pièces sur rue, coin cuisine, salle de bains avec Water-closets.

A cet égard le **VENDEUR** déclare :

- ces travaux n'ont pas entraîné d'abattement de mur porteur ou de refend, de modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, ou de changement d'usage dudit lot, n'ont touché aucune structure porteuse, n'ont pas porté atteinte à la solidité de l'immeuble, et n'ont en aucune manière affecté les parties communes, ni empiété sur celles-ci,

- ces travaux ont été réalisés sans avoir été précédés d'autorisation administrative, ni d'un accord du syndicat des copropriétaires, ni, contrairement à ce qui est énoncé au Règlement de copropriété, effectués sous la surveillance du syndic et de l'architecte de l'immeuble.

- qu'à sa connaissance, l'ensemble des tuyaux d'eau est relié conformément aux réseaux d'eau de la copropriété ;

- qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs ;

- que les water-closets installés dans les BIENS ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques, et qu'à sa connaissance ils sont régulièrement raccordés à des descentes d'eau spécialement affectées aux water-closets.

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque et requiert le notaire associé soussigné de passer l'acte dans les conditions telles qu'énoncées ci-dessus.

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 NAJ	2021	DEP DIR	756	COM	117 PARIS 17	TRES	025	RELIEVE DE PROPRIETE		NUMERO	+2290														
Propriétaire M MAZOUNI HALIM 24 RUE FABERT 75007 PARIS						FRONTS SAS JASSIM DRELAIS																			
PROPRIETES BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN SEC	N° C	N°	ADRESSE	CODE REVOLU	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	NON VAR	S	M	AF	NAT	HC	COM	COIL	NAT	AN	AN	FRAC	HC	%	TX	HC	
PLAN/PART	VOIRIE				REVOLU	ENT	NIV	PORTE	NON VAR	TAREVAL	AF	LOC	CAT	IMPOSABLE	COM	EXO	EXO	RET	DER	EXO	EXO	OM	OM	COM	COM
21	DH	157	27 RUE SAUTTEROY 001 LOT 0000033 262/1056	8032	A	01	02	03001	0207619 N (173)	C	H	AF	6												
21	DI	00	19 RUE SAUTTEROY 001 LOT 0000001 25/1022	8032	A	01	00	04001	0200723 M (173)	C	H	AF	6												
21	DM	16	50 RUE SAUTTEROY 001 LOT 0000012 90/1015	8032	A	01	04	03001	0219420 Z (173)	C	H	AF	6												
21	DM	33	91 RUE DES MOINES 001 LOT 0000009 1/1002 001 LOT 0000044 22/1002	6401	A	02	00	01001	0219922 L (173)	C	H	AF	6												
REV IMPOSABLE COM 5388 EUR COM R IMP						0 EUR						0 EUR													
PROPRIETES NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION						LIVRE FONCIER													
AN/SECTION	N°	N°	ADRESSE	CODE REVOLU	N° PARC PRIM	PTDP	S	SUF	GROSS	CL	NAT	CONTINANCE HA A	REVENU CADASTRAL	COIL	NAT	AN	FRAC	HC	%	TX	HC	COM	COM		
PLAN	VOIRIE						TAR	GR	CL	CULT	CA	CA		EXO	RET	EXO	EXO	EXO	OM	OM	COM	COM	COM	COM	
HA	CA	REV	IMPOSABLE	0 EUR	COM	R IMP	0 EUR							0 EUR											
CONT 0						R IMP						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 dénommée

dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9^e Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 1^{er} février 2021, sous les références B 214P09 volume 2021P numéro 519.

La société avait elle-même acquis ces biens de :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 56 RUE SAUFFROY, Société Civile au capital de 792,73 €, dont le siège est à PARIS 15^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75015), 61 boulevard de Vaugirard, identifiée au SIREN sous le numéro 392674750 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 1^{er} arrondissement.

Aux termes d'un acte de vente reçu le 26 mars 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 9^{ème} Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 24 avril 2015, sous les références B 214P09 volume 2015P numéro 1851.

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

8^e rôle

Il résulte de l'acte reçu le 26 mars 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 26 mars 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.