

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits suivants :

EN UN SEUL LOT :

Au 3^{ème} étage un **APPARTEMENT** et un **PARKING** au sous-sol.

Dans un ensemble immobilier sis **ROSNY-SOUS-BOIS (93110) Zac de la Mare Huguet**

QUALITÉ DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la Résidence « LE FLORILÈGE », sise 3/9/11 RUE DE LA MARE HUGUET À ROSNY-SOUS-BOIS (93), représenté par son Syndic en exercice, la SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU, société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 660.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 602 057 762, dont le siège social est sis 10, boulevard de l'Ouest – 93340 LE RAINCY, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, dûment habilité à poursuivre la vente suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 11 octobre 2023 – résolution n°6.

Ayant pour Avocat constitué **Myriam CALESTROUPAT**, Avocat au Barreau de la SEINE SAINT-DENIS, Avocat Associé de la SCPA CALESTROUPAT – THOMAS & ASSOCIÉS, demeurant 8 ter Boulevard Henri Barbusse – 93100 MONTREUIL – Palais BOBIGNY PB 186 – Tél. : 01.48.58.17.06 – saisies.immobilières@fgtavocats.com, Avocat qui est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Et pour Avocat plaidant, **Maître Martin ISAL**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 1 rue du Donjon – 94300 VINCENNES, TEL 01.89.38.50.89.

Contre :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] divorcé de Madame [REDACTED] et non remarié, demeurant [REDACTED]

Partie saisie

FAITS ET ACTES DE LA PROCÉDURE

***EN VERTU :**

De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY (93), en date du 4 avril 2024, signifié en date du 18 avril 2024 et définitif ainsi que l'atteste le Certificat de Non Appel délivré par Monsieur le Directeur des Services de Greffe Judiciaires de la Cour de d'Appel de PARIS en date du 22 juillet 2024.

Le poursuivant a, suivant exploit de la SARL DELTA HUISSIER IDF - ST MANDÉ, Commissaires de Justice Associés à SAINT-MANDÉ (94), en date du 2 mars 2026 fait notifier commandement avec sommation d'avoir à lui payer dans un délai de huit jours, les sommes suivantes :

14 167,85 € (QUATORZE MILLE CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES), suivant décompte ci-dessous :

DÉTAIL DE LA CRÉANCE EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS AU 09.02.2026 :

. Principal	10 448,37 €
Au titre des charges de copropriété au 4 juillet 2023	
. Frais de recouvrement	32,40 €
. Dommages-intérêts	300,00 €
. Article 700 Code de procédure civile	1 000,00 €
. Intérêts au taux légal sur le montant de 8 464 € à compter du 22.12.2022 et sur 1 984,37 € à compter du 20.07.2023 et sur le surplus à compter du 4 avril 2024, taux majoré à compter du 19 juin 2024, jusqu'au 9 février 2026	2 258,70 €
. Intérêts au taux légal majoré à compter du 10 février 2026	MEMOIRE
. Dépens (<i>assignation 55,32 + signification 73,06 €</i>)	128,38 €
Total au 09.02.2026 sauf mémoire	14 167,85 €

Détail du calcul des intérêts :

Nom de l'affaire	SGR - SDC LE FLORILEGE / M. [REDACTED]		
Montant initial	8 464,00 €	Frais annexes	128,38 €
Début du décompte	22-12-2022	Fin du décompte	09-02-2026
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	à partir du 19-06-2024	Anatocisme	non
Le créancier est	un professionnel		
Acomptes / créances			
Date	Montant	Libellé	
20-07-2023	-1 984,37 €	Créance	
04-04-2024	-1 332,40 €	Créance	

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
22-12-2022	0		8 464,00	0	0,00	0,00
31-12-2022	10		8 464,00	0.77	1,79	1,79
30-06-2023	181		8 464,00	2.06	86,46	88,25
20-07-2023	20	-1 984,37	10 448,37	4.22	19,57	107,82
31-12-2023	164		10 448,37	4.22	198,11	305,93
04-04-2024	95	-1 332,40	11 780,77	5.07	137,50	443,43
19-06-2024	76		11 780,77	5.07	124,03	567,46
30-06-2024	11		11 780,77	10.07	35,65	603,11
31-12-2024	184		11 780,77	9.92	587,52	1 190,63
30-06-2025	181		11 780,77	8.71	508,84	1 699,47
31-12-2025	184		11 780,77	7.76	460,85	2 160,32
09-02-2026	40		11 780,77	7.62	98,38	2 258,70

Montant total dû à la fin de période

14 039,47 € (capital et intérêts) + 128,38 € (frais annexes), soit **14 167,85 €** en total

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Avec avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans un délai sus-visé, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de SEINE SAINT DENIS, le 10 avril 2026, volume 2026 S, numéro 149.
--

*Le **Service de la Publicité Foncière de SEINE SAINT DENIS** a délivré le **10 avril 2026** l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie

(cf. état hypothécaire ci-annexé)

De même, la **SARL DELTA HUISSIER IDF – ST MANDÉ, Commissaires de Justice à SAINT-MANDÉ (94)**, a fait délivrer à **Monsieur [REDACTED]** une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY** pour le :

MARDI 19 MAI 2026
À 9 HEURES 30

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY, en UN LOT,**

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Telle que présente au titre de propriété du 16 mai 2018 :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier **situé Zac de la Mare Huguet à ROSNY-SOUS-BOIS (93110)**, cadastré :

- **section BD numéro 196**, lieudit « 18 Avenue Jean Jaurès », pour une contenance de 25a 78ca.
- **section BD numéro 198**, lieudit « 18 Avenue Jean Jaurès », pour une contenance de 16a 35ca.
- **section BE numéro 165**, lieudit « Rue Diderot Prolongée », pour une contenance de 14a 22ca.

Total surface : 56a 35ca

Précisions étant ici faite :

* concernant la parcelle cadastrée section BE numéro 165 :

La parcelle cadastrée section BE numéro 165 provient de la parcelle cadastrée section BE numéro 163, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 18 août 2016, provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section BE numéro 157, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 25 Avril 2014, et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5ème, le 23 mai 2014 volume 2014P numéro 1671.

* concernant la parcelle cadastrée section BD numéro 196 :

La parcelle cadastrée section BD numéro 196 provient de la parcelle cadastrée section BD numéro 187, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 18 août 2016, provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section BD numéro 178, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 16 juillet 2012, et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5ème, le 3 décembre 2012 volume 2012P numéro 4429 suivi d'une reprise pour ordre le 4 décembre 2012.

* concernant la parcelle cadastrée section BD numéro 198 :

La parcelle cadastrée section BD numéro 198 provient de la parcelle cadastrée section BD numéro 195, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 18 août 2016, provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section BD numéro 188, ainsi qu'il résulte d'un

document d'arpentage en date du 29 avril 2014.

La parcelle cadastrée section BD numéro 188 provient de la parcelle cadastrée section BD numéro 179, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 16 juillet 2012, et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5ème, le 3 décembre 2012 volume 2012P numéro 4429 suivi d'une reprise pour ordre le 4 décembre 2012.

DANS LE LOT DE VOLUME NUMERO 2 (DEUX) :

LOT NUMÉRO 2 113 (DEUX MILLE CENT TREIZE) :

*Dans le bâtiment « BELLADONE », par l'ascenseur, au 3^{ème} étage, 2^{ème} porte gauche, un **APPARTEMENT** n°431 comprenant une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une alcôve, une salle de bains, un WC, un dégagement, un balcon*

Et les 150/10 000^{èmes} des parties communes générales.

LOT NUMÉRO 2 405 (DEUX MILLE QUATRE CENT CINQ) :

*Dans le bâtiment « PARKING », par la rampe d'accès véhicules, au 2^{ème} sous-sol puis à gauche dans l'aire de circulation, 16^{ème} emplacement sur la gauche, un **PARKING** n°2041*

Et les 10/10 000^{èmes} des parties communes générales.

OBSERVATIONS ÉTANT ICI FAITE *qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par la SARL DELTA HUISSIER IDF – ST MANDÉ, Commissaires de Justice à SAINT-MANDÉ (94), en date du 8 avril 2026, la désignation actuelle est la suivante :*

Un **APPARTEMENT** au 3^{ème} étage comprenant : entrée, WC, pièce principale avec cuisine, deux chambres, alcôve, salle de bain, balcon, et un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** au sous-sol (niveau -2)

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la *SARL DELTA HUISSIER IDF – ST MANDÉ, Commissaires de Justice à SAINT-MANDÉ (94)*, en date du 8 avril 2026.

(cf. PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION :

Les lieux sont actuellement par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] locataires.

SERVITUDES :

- Acte de vente contenant constitutions de servitudes reçu par Maître Jacques-Laurent, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 6 mai 2014 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le **23 mai 2014, volume 2014 P, numéro 1671.**
- Acte de vente contenant constitution de servitudes reçu par Maître André PONE, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 22 novembre 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de de BOBIGNY - 5, le **3 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 4429**, suivi d'une reprise pour ordre publiée le **4 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 8358**
- Acte de vente contenant constitution de servitudes reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 19 mai 2011 publié au Service de la Publicité Foncière de de BOBIGNY - 5, le **1^{er} juin 2011, volume 2011 P, numéro 2439**

(cf. actes contenant servitude ci-annexé)

- *Acte de vente contenant constitutions de servitudes reçu par Maître Frédéric COURTET, Notaire à PARIS (75), en date du 24 octobre 2016 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le 18 novembre 2016, volume 2016 P, numéro 4172, suivi d'une reprise pour ordre publiée le 18 mai 2017, volume 2017 P, numéro 1860*

(acte déposé ultérieurement sous forme de dire)

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître COURTET, Notaire à PARIS (75), en date du 7 novembre 2016, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le **24 novembre 2016, 9304P05 volume 2016 P, numéro 4232**, suivi d'une reprise pour ordre publiée le **23 mai 2017, 9304P05 volume 2017 D, numéro 3327**

(cf. état descriptif de division volumétrique ci-annexé)

STATUTS AFUL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric COURTET, Notaire à PARIS (75), le 7 Novembre 2016, il a été constitué les statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE ILOT 57-A » publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème}, le **25 Novembre 2016, volume 2016P, numéro 4273**.

(cf. statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre ci-annexé)

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BRODIN, Notaire à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 7 novembre 2016, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le **30 novembre 2016, 9304P05 volume 2016 P, numéro 4310**, suivi d'une reprise pour ordre publiée le **13 juillet 2017, 9304P05 volume 2017 D, numéro 4872**

(cf. état descriptif de division et règlement de copropriété ci-annexé)

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur [REDACTED] est devenu propriétaire desdits biens par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La société dénommée **SNC COGEDIM PARIS METROPOLE**, Société en nom collectif au capital de 320.000,00 €, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} arrondissement (75008), 8 Avenue Delcassé, identifiée au

SIREN sous le numéro 319.293.916 et immatriculée au RCS de PARIS.

Moyennant le prix principal de **306.500,00 EUROS (TROIS CENT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS)**

Suivant acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 16 mai 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le **14 juin 2018, sous la référence 9304P05 volume 2018 P, numéro 2179.**

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 actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme demandés à la Commune de **ROSNY-SOUS-BOIS (93)** seront annexés au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ :

Conformément à l'Article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostic technique comprenant :

- Diagnostics de performance énergétique
- Certificat de surface privative (loi Carrez) : 67,67 m²
- État des risques et pollutions

(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunis 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.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'Article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE À PRIX :

L'audience d'orientation aura lieu devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY** le :

MARDI 19 MAI 2026
À 9 HEURES 30

Conformément aux dispositions de l'Article R. 332-15 du Code de Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R322-15 CPCE :

« À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** sur la mise à prix de **30.000,00 EUROS (TRENTE MILLE EUROS)** offerte par le poursuivant, outre, les charges, clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS DE VENTE

(Saisie Immobilière)

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 – 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.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE TROIS – 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.

ARTICLE QUATRE – 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 CINQ – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 – 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 civile 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 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, saut 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 : ENCHÈRES

ARTICLE HUIT – 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 NEUF – GARANTIE A 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 3.000 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 – SURENCHÈRE

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 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 ONZE – 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 DOUZE – 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 TREIZE – 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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 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 de 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 QUINZE – 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 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 primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'Article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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 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 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 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 DIX-HUIT – 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 POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE DIX NEUF – 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 au 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 – 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE VINGT 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 copropriétés 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 VINGT DEUX – 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 passée 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 du prix au titre des dispositions de l'Article 2375, 1^o du Code Civil.

ARTICLE VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 – ÉLECTION 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 SPÉCIFIQUES	V :	CLAUSES
---------------------------------	------------	----------------

ARTICLE VINGT SEPT – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation 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 VINGT HUIT – 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 par l'Article 20 de la Loi n° 65.557 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 propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** sur la mise à prix de **30.000,00 EUROS (TRENTE MILLE EUROS)** offerte par le poursuivant, outre, les charges, clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

LISTE DES ANNEXES INTÉGRALEMENT JOINTES AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- *Etat hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière*
- *Etat hypothécaire hors formalité déposé le 29.10.2025*

- *Commandement de payer valant saisie immobilière en date du 2 mars 2026*
- *Procès-verbal de description dressé par la SARL DELTA HUISSIER IDF – ST MANDÉ, Commissaires de Justice à SAINT-MANDÉ (94), en date du 8 avril 2026*
- *Dossier de diagnostics techniques, comprenant :*
 - *Diagnostics de performance énergétique*
 - *Certificat de surface privative (loi Carrez) : 67,67 m²*
 - *État des risques et pollutions*
- *État descriptif de division volumétrique publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le 24 novembre 2016, 9304P05 volume 2016 P, numéro 4232, suivi d'une reprise pour ordre publiée le 23 mai 2017, 9304P05 volume 2017 D, numéro 3327*
- *État descriptif de division et règlement de copropriété publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le 30 novembre 2016, 9304P05 volume 2016 P, numéro 4310, suivi d'une reprise pour ordre publiée le 13 juillet 2017, 9304P05 volume 2017 D, numéro 4872*
- *Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE ILOT 57-A » publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème}, le 25 Novembre 2016, volume 2016P, numéro 4273*
- *Acte de vente contenant constitution de servitudes reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 19 mai 2011 publié au Service de la Publicité Foncière de de BOBIGNY - 5, le 1^{er} juin 2011, volume 2011 P, numéro 2439*
- *Acte de vente contenant constitution de servitudes et division de parcelle reçu par Maître André PONE, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 22 novembre 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de de BOBIGNY - 5, le 3 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 4429, suivi d'une reprise pour ordre publiée le 4 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 8358*
- *Acte de vente contenant constitutions de servitudes et division de parcelle reçu par Maître Jacques-Laurent, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 6 mai 2014 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY - 5, le 23 mai 2014, volume 2014 P, numéro 1671.*

- *Titre de propriété*

FAIT À MONTREUIL, LE

***Par Maître Myriam CALESTROUPAT, Avocat
poursuivant.***

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.

ANNEXE

ÉTAT SUR PUBLICATION DU COMMANDEMENT VALANT SAISIE

ANNEXE

**ÉTAT
HYPOTHÉCAIRE
HORS FORMALITÉ**

ANNEXE

**COMMANDEMENT
VALANT SAISIE**

*publié au Service de la Publicité Foncière de
SEINE SAINT DENIS, le **10 avril 2026**,
volume 2026 S, numéro 149*

ANNEXE

**PROCÈS-VERBAL
DE DESCRIPTION**

ANNEXE

DIAGNOSTICS

ANNEXE

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

*publié au Service de la Publicité Foncière de
BOBIGNY - 5, le 24 novembre 2016, 9304P05
volume 2016 P, numéro 4232, suivi d'une reprise
pour ordre publiée le 23 mai 2017, 9304P05 volume
2017 D, numéro 3327*

ANNEXE

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

*publié au Service de la Publicité Foncière de
BOBIGNY - 5, le 30 novembre 2016, 9304P05
volume 2016 P, numéro 4310, suivi d'une reprise
pour ordre publiée le 13 juillet 2017, 9304P05
volume 2017 D, numéro 4872*

ANNEXE

STATUTS AFUL

*publié au Service de la Publicité Foncière de
BOBIGNY 5, le 25 novembre 2016, volume 2016P,
numéro 4273*

ANNEXE

ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE SERVITUDES

*publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY -
5, le 1^{er} juin 2011, volume 2011 P, numéro 2439.*

ANNEXE

ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE SERVITUDES ET DIVISION DE PARCELLE

*publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY -
5, le 3 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 4429,
suivi d'une reprise pour ordre publiée le 4 décembre 2012,
volume 2012 P, numéro 8358*

ANNEXE

ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE SERVITUDES ET DIVISION DE PARCELLE

*publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY -
5, le 23 mai 2014, volume 2014 P, numéro 1671.*

ANNEXE

**TITRE DE
PROPRIETE**

ANNEXE

URBANISME