

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.

SAISIE IMMOBILIÈRE

EN DEUX LOTS :

sur le territoire de la commune de NOISY-LE-GRAND (93) :

Situation de l'ensemble immobilier :

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépend l'immeuble "LES ARCADES" est édifié sur un terrain sis à NOISY-LE-GRAND (Seine Saint-Denis), cadastré section BO numéro 4 lieudit "Clos Mont d'Est" pour une contenance de 24.432 m², dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée.

Division en volumes de l'ensemble immobilier :

En raison de l'imbrication et de la superposition des différents ouvrages composant cet ensemble immobilier complexe et qui appartiennent à des propriétaires différents, il a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, le 27 octobre 1977, publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 27 décembre 1977, volume 2017, numéro 9.

L'immeuble "LES ARCADES" a été, aux termes dudit acte du 27 mars 1977, identifié sous le lot volumétrique numéro 26.

Cet état descriptif de division a été modifié aux termes des actes suivants dudit Office notarial, publiés au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, savoir :

- acte du 30 mars 1978, publié le 29 mai 1978, volume 2127, numéro 13,
- acte du 9 juin 1981, publié le 15 juillet 1981, volume 2878, numéro 15,
- acte du 9 juin 1981, publié le 15 juillet 1981, volume 2878, numéro 17,
- acte du 17 mars 1982, publié le 12 mai 1982, volume 3069, numéro 4.

Description de la Résidence "NOISY RESIDENCE 2" :

La RESIDENCE "NOISY RESIDENCE 2", située dans l'aile Nord-Sud de l'immeuble LES ARCADES, est formée de deux corps de bâtiments dénommés "A" et "B" situés de part et d'autre de la cage d'escalier et ascenseur dénommée "Cage 1".

Edifiée sur six niveaux, elle comporte principalement :

- 109 appartements et studios d'hébergement,
- hall d'entrée, accueil,
- salle pour le service des petits-déjeuners,
- lingerie d'étage, etc ...

I.b)-Désignation des biens

Ils font partie de la Résidence "NOISY RESIDENCE 2" située dans l'aile "Nord-Sud" de l'immeuble "LES ARCADES" susdésigné.

AU NIVEAU 5 DU BATIMENT "B" :

LOT MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT (1247) :

Un studio situé au niveau 5 du corps de bâtiment « B », portant la référence « 4.15 » sur le plan de ce niveau, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour-chambre avec placard, salle de bains avec W.C.

Et les 3,8/1.000èmes des parties communes générales.

AU NIVEAU 4 DU BATIMENT "A" :

LOT MILLE DEUX CENT CINQUANTE-DEUX (1252) :

Un studio situé au niveau 4 du corps de bâtiment « A », portant la référence « 4.20 » sur le plan de ce niveau, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour-chambre avec placard, salle de bains avec W.C.

Et les 3,9/1.000èmes des parties communes générales.

Règlement de copropriété de l'immeuble "Les Arcades" :

Aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, notaire à PARIS, le 30 décembre 1982, publié au 4ème bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 20 janvier 1983, volume 3223, numéro 12,

Il a été procédé :

- à la subdivision du lot volumétrique n° 26 en 18 lots de copropriété, numérotés de 1001 à 1018 inclus,
- et à l'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble « Les Arcades ».

Cet immeuble y a été décrit comme suit :

Un bâtiment à usage de bureaux comprenant deux ailes perpendiculaires dont le faitage ne pourra dépasser la cote 131 NGF environ, savoir :

- une aile "Est-Ouest" édifée sur la dalle située au niveau 105,40 NGF environ comportant 4 niveaux,
- et une aile "Nord-Sud" comportant six niveaux dont deux partiels édifée à partir du niveau 93,90 NGF environ, partie sur l'ensemble des locaux techniques situés entre les niveaux 89,80 NGF environ et 99,40 NGF environ et dépendant du Centre Commercial (lot n° 20) et partie sur la dalle de couverture du parking d'intérêt général (lot n° 9).

Il a été précisé que ce bâtiment :

- est traversé par trois galeries de circulation piétonnière en rez-de-dalle au niveau 105,40 NGF environ,
- comprend les dalles constituant les planchers bas des niveaux inférieurs de chaque aile du bâtiment à l'exception toutefois de la dalle de couverture du parking d'intérêt général (lot n° 9) dont seul le revêtement est compris dans ledit bâtiment,
- est grevé d'une servitude de passage vertical entre les niveaux 89,80 NGF environ pour des gaines techniques du Centre Commercial (lot n° 20).

La description dudit bâtiment a été complétée par les précisions suivantes :

- l'aile "nord-sud" est formée de deux corps de bâtiment dénommés "A" et "B" situés de part et d'autre d'une cage d'escalier et ascenseurs dénommée "Cage 1",
- l'aile "Est-Ouest" est formée de deux corps de bâtiment dénommés "C" et "D" situés de part et d'autre d'une cage d'escalier et ascenseur dénommée "Cage 3",
- l'aile "Nord-Sud" et l'aile "Est-Ouest" sont reliées par une cage d'escalier et d'ascenseur dénommée "Cage 2",
- le corps de bâtiment A est desservi par la cage 1,
- le corps de bâtiment B est desservi par les cages 1 et 2,
- le corps de bâtiment C est desservi par les cages 2 et 3,
- le corps de bâtiment D est desservi par la cage 3,
- chacune de ces trois cages comporte un escalier, une gaine susceptible de recevoir deux ascenseurs. A ce jour, la cage 1 est équipée de deux ascenseurs, les cages 2 et 3 n'en comportent qu'un seul. En outre chaque cage abrite des locaux techniques et des sanitaires communs.
- chacun des quatre corps de bâtiment comporte différents niveaux qui sont précisés avec leur cote altimétrique.

Il est enfin ici rappelé que l'immeuble de bureaux « Les Arcades » était alors constitué des 18 lots de copropriété suivants :

- les 11 lots n°s 1001 à 1011 inclus, constituant à eux seuls la totalité (six niveaux) de l'aile "Nord-Sud",
- et les 7 lots n°s 1012 à 1018 inclus, constituant à eux seuls la totalité (quatre niveaux) de l'aile "Est-Ouest".

Modifications du règlement de copropriété du 30 décembre 1982 :

Concernant l'aile "Est-Ouest" :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 21 novembre 2000, publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 6 décembre 2000, volume 2000 P, numéro 5438, consécutif aux décisions prises par l'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété de l'immeuble LES ARCADES le 26 octobre 2000,

Les modifications suivantes ont été apportées, en vue de la restructuration juridique des lots n°s 1012 à 1018 formant les bâtiments "C" et "D" constituant l'aile "Est- Ouest" de l'immeuble "LES ARCADES" et de leur transformation en lots à

usage de résidence de tourisme, à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété dudit immeuble, établis aux termes de l'acte du 30 décembre 1982 analysé au III ci-dessus :

a) modifications apportées à l'état descriptif de division : subdivision de lots existants, création par le Syndicat de Copropriété de lots à partir des parties communes, échange de lots entre ce dernier et la société LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION, suppression de lots par incorporation aux parties communes, et enfin réunion de certains lots appartenant à la société LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION.

b) modifications apportées au règlement de copropriété, destinées à permettre l'affectation de "Est-Ouest" à usage de résidence de tourisme : redéfinition des parties communes, changement de destination de l'immeuble LES ARCADES, stipulation de conditions particulières de jouissance en cas de classement "résidence de tourisme", redéfinition des charges générales, et redistribution des charges spéciales afférentes aux lots composant ladite aile.

Notamment, la destination de l'immeuble, objet de l'article 7 dudit règlement de copropriété, est désormais la suivante :

"Le bâtiment objet des présentes est à usage d'habitation, de résidence de tourisme, et de bureaux destinés à l'exercice de professions libérales ou commerciales. Toute activité de vente au détail de marchandises y est interdite."

Il résulte de ces diverses modifications que la résidence "LES ARCADES", constituée des bâtiments "C" et "D" formant l'aile "Est-Ouest" de l'immeuble, est désormais divisée en 55 lots de copropriété (un local de service et 54 appartements), et qu'elle comporte les parties communes nécessaires à la desserte et à l'utilisation desdits lots conformément à leur nouvelle destination de résidence de tourisme.

Concernant l'aile "Nord-Sud" :

Aux termes de deux actes reçus par le notaire soussigné le 21 novembre 2006, consécutifs aux décisions prises par l'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété de l'immeuble LES ARCADES le 10 novembre 2006,

Les modifications suivantes ont été apportées, en vue de la restructuration juridique des lots n°s 1001 à 1011 formant les bâtiments "A" et "B" constituant l'aile "Nord Sud" de l'immeuble "LES ARCADES" et de leur transformation en lots à usage de résidence de tourisme, à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété dudit immeuble, établis aux termes de l'acte du 30 décembre 1982 analysé au III ci-dessus :

a) modifications apportées à l'état descriptif de division : réunion des lots 1001 à 1011 en un lot transitoire n° 1175, suppression du lot transitoire n° 1175 et création de 110 lots n°s 1176 à 1285.

b) modifications apportées au règlement de copropriété, destinées à permettre l'affectation de "Nord-Sud" à usage de résidence de tourisme : redéfinition des parties communes, changement de destination de l'immeuble LES ARCADES, stipulation de conditions particulières de jouissance en cas de classement "résidence de tourisme", redéfinition des charges générales, et redistribution des charges spéciales afférentes aux lots composant ladite aile.

Ces deux actes ont été publiés au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 20 décembre 2006, volume 2006 P, numéro 5173 pour le modificatif à l'état descriptif de division, et n° 5180 pour le modificatif au règlement de copropriété.

Ledit état descriptif de division –règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, Notaire à PARIS, le 3 octobre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY le 2 décembre 2008, Volume 2008 numéro P 4564 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître **MOUIAL**, Notaire à FLORENSAC, le 15 décembre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY le 29 décembre 2008, Volume 2008 numéro P 4986 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître GOURRET, Notaire à PARIS, le 13 décembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY le 4 janvier 2012, Volume 2012 numéro P 32.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques – Centre des Impôts Fonciers de MONTREUIL en date du 12 septembre 2019.

Tel que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), en vertu d'un acte publié au Registre du Commerce et des Sociétés le 18 juin 2015 avec effet au 1^{er} juin 2015, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid, 75008 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Ayant pour Avocat constitué **Maître Myriam CALESTROUPAT**, Avocat au Barreau de Seine Saint Denis (Toque 186), y demeurant 8 ter boulevard Henri Barbusse, 93100 MONTREUIL, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

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

Et ayant pour Avocat Plaidant, **Maître Matthieu ROQUEL**, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), y demeurant 170

boulevard Stalingrad, 69006 LYON, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU :

de la grosse en forme exécutoire d'un acte authentique reçu le **31 mars 2008 par Maître Patrick MOUIAL**, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Patrick MOUIAL et Alain-Pierre SCHARWITZEL, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à FLORENSAC (Hérault), contenant prêts immobiliers par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) à Monsieur [REDACTED] :

➤ Prêt n°300004000147201 de la somme en principal de 270 611,00 €, outre frais et intérêts conventionnels, et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée à la Conservation des Hypothèques de NOISY LE SEC 4^{ème} Bureau le 29 avril 2008, Volume 2008 V n°945.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de Maître Laurence RANOUX-ORSAT, Huissier de Justice, membre de la SCP RANOUX-ORSAT CHRISTOPHE, titulaire d'un Office d'huissier de justice à la résidence de COLMAR (68000), 10, rue du Triangle, en date du 15 octobre 2019, fait notifier commandement avec sommation à :

Monsieur [REDACTED], né le 21 mai 1958 à MULHOUSE (Haut Rhin) de nationalité française, demeurant [REDACTED], pacsé avec Madame [REDACTED], née le 2 mai 1968 à KHONKAEN (Thaïlande), avec dissolution du PACS le 1^{er} août 2017,

D'avoir sous huit jours à payer au requérant ou à l'huissier ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'avocat constitué :

DÉTAIL DE LA CRÉANCE EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS :

Décompte en Euros au 4 juin 2019 des sommes dues au titre du prêt n°300004000147201 :

- Capital restant dû au 04/06/2019	265 216,94 €
- Echéances impayées au 04/06/2019	17 104,15 €
- Indemnité conventionnelle au taux de 7,000 %	18 565,19 €

Non compris les intérêts au taux de 1,414 % du 05/06/2019 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement :

MEMOIRE

TOTAL AU 04/06/2019 OUTRE MEMOIRE : 300 886,28 €

Soit au TOTAL **300 886,28 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 04/06/2019)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Lui déclarant que, faute par lui de satisfaire audit commandement, l'acte sera publié à la diligence du requérant au **Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 4**, et vaut saisie à partir de sa signification à l'égard du débiteur des biens désignés ci-après.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par l'article R 321-3 du Décret n° 2012-783 du 30 MAI 2012.

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 4^{ème} Bureau, le 26 novembre 2019, volume 2019 S, numéro 00044.

DÉSIGNATION

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

sur le territoire de la commune de NOISY-LE-GRAND (93) :

Situation de l'ensemble immobilier :

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépend l'immeuble "LES ARCADES" est édifié sur un terrain sis à NOISY-LE-GRAND (Seine Saint-Denis), cadastré section BO numéro 4 lieudit "Clos Mont d'Est" pour une contenance de 24.432 m², dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée.

Division en volumes de l'ensemble immobilier :

En raison de l'imbrication et de la superposition des différents ouvrages composant cet ensemble immobilier complexe et qui appartiennent à des propriétaires différents, il a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, le 27 octobre 1977, publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 27 décembre 1977, volume 2017, numéro 9.

L'immeuble "LES ARCADES" a été, aux termes dudit acte du 27 mars 1977, identifié sous le lot volumétrique numéro 26.

Cet état descriptif de division a été modifié aux termes des actes suivants dudit Office notarial, publiés au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, savoir :

- acte du 30 mars 1978, publié le 29 mai 1978, volume 2127, numéro 13,
- acte du 9 juin 1981, publié le 15 juillet 1981, volume 2878, numéro 15,
- acte du 9 juin 1981, publié le 15 juillet 1981, volume 2878, numéro 17,
- acte du 17 mars 1982, publié le 12 mai 1982, volume 3069, numéro 4.

Description de la Résidence "NOISY RESIDENCE 2" :

La RESIDENCE "NOISY RESIDENCE 2", située dans l'aile Nord-Sud de l'immeuble LES ARCADES, est formée de deux corps de bâtiments dénommés "A" et "B" situés de part et d'autre de la cage d'escalier et ascenseur dénommée "Cage 1".

Edifiée sur six niveaux, elle comporte principalement :

- 109 appartements et studios d'hébergement,
- hall d'entrée, accueil,
- salle pour le service des petits-déjeuners,
- lingeries d'étage, etc ...

I.b)-Désignation des biens

Ils font partie de la Résidence "NOISY RESIDENCE 2" située dans l'aile "Nord-Sud" de l'immeuble "LES ARCADES" susdésigné.

AU NIVEAU 5 DU BATIMENT "B" :

LOT MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT (1247) :

Un studio situé au niveau 5 du corps de bâtiment « B », portant la référence « 4.15 » sur le plan de ce niveau, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour-chambre avec placard, salle de bains avec W.C.

Et les 3,8/1.000èmes des parties communes générales.

AU NIVEAU 4 DU BATIMENT "A"

LOT MILLE DEUX CENT CINQUANTE-DEUX (1252) :

Un studio situé au niveau 4 du corps de bâtiment « A », portant la référence « 4.20 » sur le plan de ce niveau, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour-chambre avec placard, salle de bains avec W.C.

Et les 3,9/1.000èmes des parties communes générales.

Règlement de copropriété de l'immeuble "Les Arcades" :

Aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, notaire à PARIS, le 30 décembre 1982, publié au 4ème bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 20 janvier 1983, volume 3223, numéro 12,

Il a été procédé :

- à la subdivision du lot volumétrique n° 26 en 18 lots de copropriété, numérotés de 1001 à 1018 inclus,
- et à l'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble « Les Arcades ».

Cet immeuble y a été décrit comme suit :

Un bâtiment à usage de bureaux comprenant deux ailes perpendiculaires dont le faitage ne pourra dépasser la cote 131 NGF environ, savoir :

- une aile "Est-Ouest" édifée sur la dalle située au niveau 105,40 NGF environ comportant 4 niveaux,
- et une aile "Nord-Sud" comportant six niveaux dont deux partiels édifée à partir du niveau 93,90 NGF environ, partie sur l'ensemble des locaux techniques situés entre les niveaux 89,80 NGF environ et 99,40 NGF environ et dépendant du Centre Commercial (lot n° 20) et partie sur la dalle de couverture du parking d'intérêt général (lot n° 9).

Il a été précisé que ce bâtiment :

- est traversé par trois galeries de circulation piétonnière en rez-de-dalle au niveau 105,40 NGF environ,
- comprend les dalles constituant les planchers bas des niveaux inférieurs de chaque aile du bâtiment à l'exception toutefois de la dalle de couverture du parking d'intérêt général (lot n° 9) dont seul le revêtement est compris dans ledit bâtiment,
- est grevé d'une servitude de passage vertical entre les niveaux 89,80 NGF environ pour des gaines techniques du Centre Commercial (lot n° 20).

La description dudit bâtiment a été complétée par les précisions suivantes :

- l'aile "nord-sud" est formée de deux corps de bâtiment dénommés "A" et "B" situés de part et d'autre d'une cage d'escalier et ascenseurs dénommée "Cage 1",
- l'aile "Est-Ouest" est formée de deux corps de bâtiment dénommés "C" et "D" situés de part et d'autre d'une cage d'escalier et ascenseur dénommée "Cage 3",
- l'aile "Nord-Sud" et l'aile "Est-Ouest" sont reliées par une cage d'escalier et d'ascenseur dénommée "Cage 2",
- le corps de bâtiment A est desservi par la cage 1,
- le corps de bâtiment B est desservi par les cages 1 et 2,
- le corps de bâtiment C est desservi par les cages 2 et 3,
- le corps de bâtiment D est desservi par la cage 3,
- chacune de ces trois cages comporte un escalier, une gaine susceptible de recevoir deux ascenseurs. A ce jour, la cage 1 est équipée de deux ascenseurs, les cages 2 et 3 n'en comportent qu'un seul. En outre chaque cage abrite des locaux techniques et des sanitaires communs.
- chacun des quatre corps de bâtiment comporte différents niveaux qui sont précisés avec leur cote altimétrique.

Il est enfin ici rappelé que l'immeuble de bureaux « Les Arcades » était alors constitué des 18 lots de copropriété suivants :

- les 11 lots n°s 1001 à 1011 inclus, constituant à eux seuls la totalité (six niveaux) de l'aile "Nord-Sud",
- et les 7 lots n°s 1012 à 1018 inclus, constituant à eux seuls la totalité (quatre niveaux) de l'aile "Est-Ouest".

Modifications du règlement de copropriété du 30 décembre 1982 :

Concernant l'aile "Est-Ouest" :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 21 novembre 2000, publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 6 décembre 2000, volume 2000 P, numéro 5438, consécutif aux décisions prises par l'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété de l'immeuble LES ARCADES le 26 octobre 2000,

Les modifications suivantes ont été apportées, en vue de la restructuration juridique des lots n°s 1012 à 1018 formant les bâtiments "C" et "D" constituant l'aile "Est- Ouest" de l'immeuble "LES ARCADES" et de leur transformation en lots à

usage de résidence de tourisme, à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété dudit immeuble, établis aux termes de l'acte du 30 décembre 1982 analysé au III ci-dessus :

a) modifications apportées à l'état descriptif de division : subdivision de lots existants, création par le Syndicat de Copropriété de lots à partir des parties communes, échange de lots entre ce dernier et la société LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION, suppression de lots par incorporation aux parties communes, et enfin réunion de certains lots appartenant à la société LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION.

b) modifications apportées au règlement de copropriété, destinées à permettre l'affectation de "Est-Ouest" à usage de résidence de tourisme : redéfinition des parties communes, changement de destination de l'immeuble LES ARCADES, stipulation de conditions particulières de jouissance en cas de classement "résidence de tourisme", redéfinition des charges générales, et redistribution des charges spéciales afférentes aux lots composant ladite aile.

Notamment, la destination de l'immeuble, objet de l'article 7 dudit règlement de copropriété, est désormais la suivante :

"Le bâtiment objet des présentes est à usage d'habitation, de résidence de tourisme, et de bureaux destinés à l'exercice de professions libérales ou commerciales. Toute activité de vente au détail de marchandises y est interdite."

Il résulte de ces diverses modifications que la résidence "LES ARCADES", constituée des bâtiments "C" et "D" formant l'aile "Est-Ouest" de l'immeuble, est désormais divisée en 55 lots de copropriété (un local de service et 54 appartements), et qu'elle comporte les parties communes nécessaires à la desserte et à l'utilisation desdits lots conformément à leur nouvelle destination de résidence de tourisme.

Concernant l'aile "Nord-Sud" :

Aux termes de deux actes reçus par le notaire soussigné le 21 novembre 2006, consécutifs aux décisions prises par l'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété de l'immeuble LES ARCADES le 10 novembre 2006,

Les modifications suivantes ont été apportées, en vue de la restructuration juridique des lots n°s 1001 à 1011 formant les bâtiments "A" et "B" constituant l'aile "Nord Sud" de l'immeuble "LES ARCADES" et de leur transformation en lots à usage de résidence de tourisme, à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété dudit immeuble, établis aux termes de l'acte du 30 décembre 1982 analysé au III ci-dessus :

a) modifications apportées à l'état descriptif de division : réunion des lots 1001 à 1011 en un lot transitoire n° 1175, suppression du lot transitoire n° 1175 et création de 110 lots n°s 1176 à 1285.

b) modifications apportées au règlement de copropriété, destinées à permettre l'affectation de "Nord-Sud" à usage de résidence de tourisme : redéfinition des parties communes, changement de destination de l'immeuble LES ARCADES, stipulation de conditions particulières de jouissance en cas de classement "résidence de tourisme", redéfinition des charges générales, et redistribution des charges spéciales afférentes aux lots composant ladite aile.

Ces deux actes ont été publiés au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 20 décembre 2006, volume 2006 P, numéro 5173 pour le modificatif à l'état descriptif de division, et n° 5180 pour le modificatif au règlement de copropriété.

Ledit état descriptif de division –règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, Notaire à PARIS, le 3 octobre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY le 2 décembre 2008, Volume 2008 numéro P 4564 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître **MOUIAL**, Notaire à FLORENSAC, le 15 décembre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY le 29 décembre 2008, Volume 2008 numéro P 4986 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître GOURRET, Notaire à PARIS, le 13 décembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY le 4 janvier 2012, Volume 2012 numéro P 32.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques – Centre des Impôts Fonciers de MONTREUIL en date du 12 septembre 2019.

Tel que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS:

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 numéro 65-557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq (art. 48) a abrogé le chapitre II de la loi du Vingt Huit Juin Mil Neuf Cent Trente Huit intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires 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 les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître **Patrick MOUIAL**, Notaire, titulaire d'un Office Notarial sis à FLORENSAC (Hérault), en date 31 mars 2008.

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR [REDACTED], PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur [REDACTED] pour les avoir acquis de LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION, société en nom collectif enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°401 100 078, dont le siège social est sis 4 rue Sedillot, 75007 PARIS, suivant acte reçu par **Maître Patrick MOUIAL**, Notaire, titulaire d'un Office Notarial sis à FLORENSAC (Hérault), en date 31 mars 2008, et publié le 29 avril 2008 au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de BOBIGNY sous les références 2008 P n°1690.

Plus antérieurement, les biens appartenait à la société LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION pour les avoir acquis en vertu d'un acte de Maître CEYRAC, Notaire à PARIS, en date du 02 novembre 2005, publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 12 décembre 2005, volume 2005 P n° 5350.

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.

DESCRIPTION DES LIEUX

Il a été procédé à un procès-verbal de description établi par Maître Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice, membre de la SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD, Huissiers de Justice associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de ROSNY SOUS BOIS (93110), 24/26, avenue du Général de Gaule, en date du 06 novembre 2019, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

A même date, la société ARIANE ENVIRONNEMENT a établi l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires en la matière, lesquels sont également annexés au présente cahier des conditions de la vente.

OCCUPATION

Selon le procès-verbal de description établi par Maître Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice, membre de la SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD, Huissiers de Justice associés, titulaire d'un

Office d'Huissier de Justice à la résidence de ROSNY SOUS BOIS (93110), 24/26, avenue du Général de Gaule, en date du 06 novembre 2019, les biens saisis sont actuellement loués à la société COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION en vertu d'un bail commercial en date du 31 mars 2008, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente, moyennant un loyer trimestriel de 2.913,11 € HT.

URBANISME

La mairie de NOISY LE GRAND a délivré en date du 24/07/2019 les renseignements d'urbanisme ci-annexés et précisant que les biens saisis sont soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune.

* * *

Le débiteur a alors été assigné à l'audience d'orientation pour l'audience du Mardi 17 mars 2020 à 9 Heures 30, selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R.322-4 et R.322-5 du CPCE.

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

L'adjudication aura lieu en deux lots par-dessus la mise à prix ci-après indiquée :

- **Concernant le Lot n°1247 : 14.100 € (quatorze mille cent euros)**
- **Concernant le Lot n°1252 : 14.400 € (quatorze mille quatre cent euros)**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CONDITIONS DE VENTE

(Saisie Immobilière)

CHAPITRE IER : 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

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 fixées, 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, 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.

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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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 : 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas

échéant, au débiteur, 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 dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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 – 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.

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.

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 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 consignée et les intérêts produits.

**ARTICLE QUATORZE – VENTE AMIABLE 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'Article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 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 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.

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 1289 et suivants du Code Civil.

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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-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.

<p>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE</p>
--

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 :

- 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 – 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 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 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 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 passée en force de chose jugée.

ARTICLE VINGT TROIS – PURGE DES INSCRIPTIONS

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° du Code Civil.

ARTICLE VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 soient 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 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 Président 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.

ARTICLE VINGT NEUF- MISE A PRIX

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

- **Concernant le Lot n°1247 : 14.100 € (quatorze mille cent euros)**
- **Concernant le Lot n°1252 : 14.400 € (quatorze mille quatre cent euros)**

FAIT À, LE

Par, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.

Liste des pièces jointes

- 1.** Assignation du saisi du 20 janvier 2020
- 2.** Etat hypothécaire sur Publication du commandement de payer valant saisie immobilière du 26 novembre 2019
- 3.** Procès-verbal descriptif établi le 06 novembre 2019 par Maître ROBILLARD
- 4.** Extraits cadastraux délivrés par le Centre des Impôts Fonciers de SEINE SAINT DENIS le 12/09/2019
- 5.** Renseignements d'urbanisme délivrés par la Mairie de NOISY LE GRAND le 24/07/2019
- 6.** Diagnostics techniques du 06 novembre 2019 délivrés par ARIANE ENVIRONNEMENT