

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de Paris (16^{ème} arrondissement – 75016), 149 rue de La Pompe, cadastré Section DY n° 23, lieudit « 149 rue de La Pompe », à savoir :

Au 6 et 7^{ème} étage, un APPARTEMENT comprenant : Hall d'entrée, W.C., cuisine, salon/salle à manger, bureau, salon TV, une chambre, une salle de bains, 2 chambres, salle de bains, escalier donnant accès au 7^{ème} étage composé d'un palier, chambre parentale avec salle d'eau, dressing, buanderie, W.C.

Deux débarras situés au 6^{ème} étage.

Une Chambre de service située au 7^{ème} étage.

Au sous-sol, une CAVE.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBBAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407,03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n° 8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRÜCKEN, République Fédérale d'Allemagne, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

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

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

En vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 9 octobre 2014 par Maître Viviane BEUZELIN, notaire associée, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Michel JORDA, André DOREY, Vivienne BEUZELIN et Jeanne BAVIERE-RYSSEN », titulaire d'un Office notarial ayant son siège à Paris (75012), 29, avenue de Saint Mandé, contenant prêt d'un montant en principal de 1.600.000 € consenti à Monsieur et Madame.

Ce prêt est garanti par :

1/ Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 le 28 octobre 2014, sous les références volume 2014 V n° 2104, renouvelée selon bordereau publié audit service le 25 juin 2020, volume 2020 V n° 1111.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré le 22 juin 2020 par le ministère de la SELARL CERTEA, huissiers de justice associés à PARIS (75), fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière respectivement,

A :

Observations étant ici faites que Maître Caroline FABRE, huissier de justice associée à PARIS (75010), a procédé aux démarches suivantes :

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur la liste des occupants
- ✓ Le nom est inscrit sur l'interphone

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'intéressé est absent

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Huissier de Justice sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Observations étant ici faites que Maître Caroline FABRE, huissier de justice associée à PARIS (75010), a procédé aux démarches suivantes :

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur l'interphone
- ✓ Le gardien a confirmé le domicile.
- ✓ Un avis de passage a été laissé sous la porte

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'intéressé est absent

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Huissier de Justice sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme globale sauf MEMOIRE d'un million six cent vingt-trois mille six cent euros et trente-cinq centimes arrêtée au 15 avril 2020, outre les intérêts au taux conventionnel de 3,30 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement et se décomposant comme suit :

- Capital restant dû 1.600.000,00 €

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

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

Sur la commune de Paris (16^{ème} arrondissement - 75016), 149 rue de La Pompe,

Dans un ensemble immobilier en copropriété figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section DY n° 23, lieudit « 149 rue de La Pompe ».

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître CHAVANNE, notaire à Paris, le 14 octobre 1976, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Paris 8, le 10 décembre 1976, volume 1779 n° 8.

Cet acte a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître CHAVANNE, notaire à Paris, le 25 avril 1989 et le 3 mai 1989, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Paris 8 le 3 juillet 1989, volume 1989 P, n° 3661.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître FAUCON, notaire à Paris, le 8 décembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de Paris 8 le 3 janvier 2012, volume 2012 P, n° 39.

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

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

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

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

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

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

Désignation des biens saisis :

*** Lot de copropriété numéro vingt-six (26) :**

Un APPARTEMENT en retrait, donnant à la fois sur la rue de La Pompe par une terrasse longeant toute la façade sur cette rue et sur la cour de l'immeuble, situé au 6^{ème} étage, à gauche sur le palier de l'escalier, comprenant :

Desservi par un grand hall :

- A gauche, un grand et un petit salon communiquant et s'ouvrant sur la terrasse en façade,
- A droite, cuisine et salle à manger communiquant par un office et éclairées sur cour, la cuisine s'ouvre sur le palier de service A,
- Un WC,

Desservi par un couloir faisant suite au hall :

- A gauche, deux chambres s'ouvrant sur la terrasse et desservies par une antichambre commune,
- Une salle de bains,
- A droite, deux chambres communicantes éclairées sur cour desservies par une antichambre commune qui donne accès aussi à un cabinet de toilette,
- WC éclairés sur courette,
- Escalier, dont la cage est éclairée sur la même courette, donnant accès au lot 65 sis au 7^{ème} étage.

Et la jouissance exclusive de la terrasse en façade sur la rue de La Pompe.

Et les sept cent soixante dix huit dix mille quatrième (778/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro vingt-sept (27) :**

Un WATER-CLOSET situé au 6^{ème} étage s'ouvrant sur le palier de l'escalier de service A.

La jouissance exclusive et particulière de ce water-closet est réservée au propriétaire du lot principal situé au même étage et dont la désignation précède.

Et les cinq dix mille quatrième (5/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro quarante-trois (43) :**

Un DEBARRAS situé au 6^{ème} étage, qui est le 5^{ème} en venant de l'escalier B, desservi par l'escalier de service A.

Et les deux dix mille quatrième (2/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro cinquante-deux (52) :**

Une CHAMBRE située au 7^{ème} étage portant le numéro dix-neuf, éclairée sur la rue de La Pompe et desservie par l'escalier de service A.

Et les vingt-trois dix mille quatrième (23/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro cinquante-trois (53) :**

Une CHAMBRE située au 7^{ème} étage portant le numéro vingt, éclairée sur la cour et desservie par l'escalier de service A.

Et les vingt-trois dix mille quatrième (23/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro soixante-cinq (65) :**

Un APPARTEMENT situé au 7^{ème} étage dans le bâtiment sur rue et cour ayant accès au lot 26 situé au 6^{ème} étage par un escalier intérieur et comprenant :

- Un couloir donnant à droite sur une cuisine éclairée sur rue,
- A gauche, une chambre éclairée sur la cour communicant avec un salon,
- WC éclairés sur une courette,
- Cabinet de toilette,
- Placard.

Cet appartement pourra être réuni avec les chambres formant les lots 51, 52 et 53 ; dans ce cas, il aura la jouissance exclusive et particulière en commun avec ces lots de la partie du couloir desservant ces lots.

Observation est ici faite que les lots 52, 53 et 65 ont été réunis par l'ancien propriétaire et ne forment qu'un seul lot.

Et les deux cent trente-trois dix mille quatrième (233/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro quatre-vingt-deux (82) :**

Une CAVE portant le numéro quinze située au sous-sol.

Et les quatre dix mille quatrième (4/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

*** Lot de copropriété numéro quatre-vingt-sept (87) :**

Au 7^{ème} étage, escalier de service A portant le numéro 12 : une chambre de service mansardée.

Et les six dix mille quatrième (6/10 004^{èmes}) des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

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

ANNEE DE MAJ	2019	DEP DIR	75	COM	116	PARIS 16	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE (REF. CADASTRALE DY0023)	NUMERO COMMUNAL	T06681
--------------	------	---------	----	-----	-----	----------	--	-----------------	--------

//////////////////// PROPRIETAIRES //////////////////////

PROPRIETAIRES	MDPP9D M TACHE VINCENT PHILIPPE ULYSSE	NE(E) LE	**P**
	149 RUE DE LA POMPE 75016 PARIS 16	A
PROPRIETAIRES	MDV0DX MME CUXAC CECILE DENISE	NE(E) LE	**P**
	149 RUE DE LA POMPE 75016 PARIS 16	A

//////////////////// PROPRIETES BATIES //////////////////////

DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL												
AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	N° DE PORTE	INVARIENT NUMERO	S	M	AF	NAT LOC	REY CADASTR COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
10	DY	23		149	RUE DE LA POMPE	7587	A	02	06	02001	1160428168	A	F	C	H	AP	2							P
					001 LOT 26										14645									
					001 LOT 27																			
10	DY	23		149	RUE DE LA POMPE	7587	A	02	07	01001	1160428180	X	F	C	H	AP	4						P	
					001 LOT 43										4497									
					001 LOT 65																			
					001 LOT 82																			
12	DY	23		149	RUE DE LA POMPE	7587	A	02	07	50099	1160428181	T	F	C	H	PI	6						P	
					001 LOT 87										773									
10	DY	23		149	RUE DE LA POMPE	7587	A	02	07	68001	1160428190	R	F	C	H	PI	6						P	
					001 LOT 53										585									
10	DY	23		149	RUE DE LA POMPE	7587	A	02	07	71001	1160428192	G	F	C	H	PI	6						P	
					001 LOT 52										560									
REV IMPOSABLE COM						21 070 €	COM	REXO R IMP	0 €	21 070 €	GC	REXO R IMP	0 €	21 070 €	DEP	REXO R IMP	0 €	21 070 €						

//////////////////// PROPRIETES NON BATIES //////////////////////

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S TARIF	SUF	GRU SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	
CONT	HA A CA	0		REV IMPOSABLE 0 €	COM	REXO R IMP	0 €	0 €		GC	REXO R IMP	0 €	0 €								

ORIGINE DE PROPRIETE COMMUNE AUX DEUX LOTS DE VENTE

L'origine de propriété des biens immobiliers (lots n° 26, 27, 43, 52, 53, 65 et 82) qui va suivre est extraite d'un acte reçu par Maître LE BRETON, notaire à Paris, le 13 octobre 2009 :

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR ET MADAME, PARTIES SAISIES :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente leur appartiennent en indivision pour moitié chacun pour les avoir acquis de :

La Société dénommée **LES GRILLONS**, Société civile immobilière au capital de 10.000 EUR, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 149, rue de la Pompe, identifiée au SIREN sous le numéro 451226989 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 (ex 8^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques) le 16 novembre 2009, sous les références volume 2019P n° 5596.

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

L'origine de propriété des biens immobiliers (lot n° 87) qui va suivre est extraite d'un acte reçu par Maître FAUCON, notaire à Paris, le 8 décembre 2011 :

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR ET MADAME, PARTIES SAISIES :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente leur appartiennent en indivision pour moitié chacun pour les avoir acquis de :

Le Syndicat dénommé **Syndicat des copropriétaires du 149 rue de la Pompe**, dont le siège est à PARIS 16ème, 149 rue de la Pompe non identifié au SIREN et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représenté par la société dénommée REGY, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 48.000,00 euros dont le siège est à PARIS 15^{ème} - 73 boulevard de Grenelle, identifiée au SIREN sous le numéro 300 209 525, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

En qualité de syndic de l'immeuble à PARIS 16ème, 149 rue de la Pompe, fonction à laquelle elle a été reconduite par délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 09 Février 2011 et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2011.

La société REGY elle-même représentée par Madame Annick REGY, Présidente du Conseil de Surveillance, et spécialement habilitée aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale des copropriétaires extraordinaire du 11 mai 2011.

Une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 (ex 8^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques) le 3 janvier 2012, sous les références volume 2012P n° 39.

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

DROIT DE PREEMPTION

Il résulte de l'acte de l'acte reçu par LE BRETON, notaire à Paris, le 13 octobre 2009 (lots n° 26, 27, 43, 52, 53, 65 et 82), que :

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

Il résulte de l'acte de l'acte reçu par Maître FAUCON, notaire à Paris, le 8 décembre 2011 (lot n° 87), que :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'Urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de **L'IMMEUBLE** ; en outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte de l'acte reçu par LE BRETON, notaire à Paris, le 13 octobre 2009, que :

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte ou au règlement de copropriété.

Il résulte de l'acte de l'acte reçu par Maître FAUCON, notaire à Paris, le 8 décembre 2011 (lot n° 87), que :

3°/Sur les servitudes :

- Qu'à sa connaissance, il n'a été créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées au règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont **L'ACQUEREUR** a pris connaissance et dispense le Notaire soussigné de les relater aux présentes.

ARTICLE 28 – 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 dans les conditions de 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 29 – 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 :

NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €).

Fait à PARIS
Le 10 septembre 2020