

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

POUR :

La société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS DE PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis Rue des Pyrenées-75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société UBN, par suite d'un acte de cession de créances en date du 30 juin 2023, qui venait elle-même aux droits de l'UNION BANCAIRE DU NORD, Société Anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 037 114 ayant son siège social 10-12 Rue du Colonel DRIAN-75001 PARIS par suite d'une dissolution sans liquidation de l'UNION BANCAIRE DU NORD en date du 10 Avril 2008.

Avocat poursuivant :

Maître Laurine SALOMONI, avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, société d'avocats inter-barreaux, inscrite aux barreaux des Hauts de Seine et du Val de Marne, domiciliée 2 bis rue des 2 Communes à VINCENNES (94300), Tel. : 01.47.88.26.92 – Fax : 01.43.34.57.36, Toque : PC 333, Email : ls@fricaudet-larroumet.com

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, Avocat inscrit au Barreau de PARIS, demeurant 72, avenue Victor Hugo – 75116 PARIS – Tél. : 01.47.20.17.48 – Fax. : 01.47.20.14.10 – Toque J.130 – secretariat@tmdls.fr

CONTRE :

1/ Monsieur

2/ Monsieur

3/ Monsieur

4/ Monsieur

5/ Mademoiselle

6/ Monsieur

SAISIE IMMOBILIERE

Désignation des biens mis-en-vente :

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur sous-sol et rez-de-chaussée, comprenant un étage, d'une surface habitable de 206,15 m², garage et terrain alentour, située sur la commune de Saint Maur des Fossés (94100), à savoir :

- 14 rue Saint Léonard, figurant au cadastre sous les références section BK n° 174 pour une contenance de 6a 68ca ;
- 12 rue Saint Léonard, figurant au cadastre sous les références section BK n° 202 pour une contenance de 4a 116ca.

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.

Audience d'orientation du

JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023 à 9H30 (salle A, Rez-de-Chaussée, Bâtiment Nord).

CLAUSE ET CONDITIONS

Chapitre I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – 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 2 – 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.

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

Article 3 – 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 4 – 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 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 6 – 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 civiles 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 7 – 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, sauf 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 8 – 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 9 – GARANTIE À 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 3000 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 10 - 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 11 - 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 12 - 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 13 - 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 du barreau de l'avocat postulant 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 14 – 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des 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 15 – 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 en 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 le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 17 - 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 18 - 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 19 - 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 aux 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 20 - 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 - 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 copropriété 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 22 - TITRES DE PROPRIÉTÉ

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 passé en force de chose jugée.

Article 23 - 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° du code civil.

Article 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 25 - 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 26 – 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 IV : Clauses spécifiques

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu 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 28 – 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 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 1er 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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Procédure de saisie

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

1/ Monsieur

2/ Monsieur

3/ Monsieur

4/ Monsieur

5/ Mademoiselle

6/ Monsieur

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS DE PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis Rue des Pyrenées-75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société UBN, par suite d'un acte de cession de créances en date du 30 juin 2023, qui venait elle-même aux droits de l'UNION BANCAIRE DU NORD, Société Anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 037 114 ayant son siège social 10-12 Rue du Colonel DRIAN-75001 PARIS par suite d'une dissolution sans liquidation de l'UNION BANCAIRE DU NORD en date du 10 Avril 2008.

Ayant pour avocat **Maître Laurine SALOMONI, avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI**, société d'avocats inter-barreaux, inscrite aux barreaux des Hauts de Seine et du Val de Marne, domiciliée 2 bis rue des 2 Communes à VINCENNES (94300), Tel. : 01.47.88.26.92 – Fax : 01.43.34.57.36, Toque : PC 333, Email : ls@fricaudet-larroumet.com, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandements de payer valant saisie immobilière délivrés les 18, 19 et 21 avril 2023, respectivement par le ministère de Maître Xavier AURAIN, Commissaire de justice associé à Bordeaux (33) et Maître Maklouf Marc SADOUN, Commissaire de justice associé à Créteil (94), la société UBN – aux droits de laquelle vient aujourd’hui la société MCS et Associés - à :

Le créancier poursuivant agit en vertu de la copie exécutoire d’un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Créteil le 13 avril 1995 et d’un arrêt confirmatif rendu par la Cour d’appel de Paris le 5 décembre 1997, signifié à :

Monsieur, à titre personnel, en vertu d’un PV dressé le 16 mars 1998 et en sa qualité d’héritier de Madame, son épouse, née le 6 juillet 1947 à Paris (75009) et décédée le 19 octobre 2009, sur le fondement des dispositions de l’article 877 du Code civil, selon PV dressé le 27 octobre 2000.

Mademoiselle, en sa qualité d’héritière de Madame épouse de Monsieur, prise en la personne de son représentant légal Monsieur.

Monsieur, en sa qualité d’héritier de Madame de Monsieur, née le 6 juillet 1947 à PARIS (75003) et décédée le 19 octobre 2009, prise en la personne de son représentant légal et demeurant chez leur père Monsieur.

Monsieur, en sa qualité d’héritier de Madame épouse de Monsieur, née le 6 juillet 1947 à PARIS (75003) et décédée le 19 octobre 2009, prise en la personne de son représentant légal Monsieur.

Monsieur, en sa qualité d’héritier de Madame épouse de Monsieur, née le 6 juillet 1947 à PARIS (75003) et décédée le 19 octobre 2009, prise en la personne de son représentant légal Monsieur.

Cette créance est garantie par :

Une inscription d’hypothèque judiciaire publiée au SPF de CRETEIL 1 (ex 1^{er} Bureau des hypothèques) le 21 novembre 2001, sous les références volume 2001 V n° 4364, renouvelée selon bordereaux publiés le 4 novembre 2011, sous les références 9404P01 volume 2011 V n° 3678 et le 7 octobre 2021, sous les références 9404P02 volume 2021V n° 7940, repris pour ordre

selon bordereau publié le 20 décembre 2021, sous les références 9404P02 volume 2021V n° 10733.

Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au SPF de CRETEIL 1 (ex 1^{er} Bureau des hypothèques) le 29 février 2008, sous les références volume 2008 V n° 810, renouvelée selon bordereau publié le 27 février 2018, sous les références volume 2018 V n° 875,

grevant les biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir paiement de la somme sauf mémoire de cinq cent cinquante et un mille sept cent quatre-vingt-deux euros et soixante-dix-huit centimes (551.782,78 €) arrêtée au 20 février 2023, outre les intérêts au taux légal majoré postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

- Principal avec capitalisation des intérêts au 25/08/2022.....	534.223,19 €
- Intérêts au taux légal majoré de 5 points du 26/08/2022 au 20/02/2023	16.079,68 €
- Intérêts au taux légal majoré de 5 points postérieurs au 20/02/2023 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires	1.479,91 €
- Autres sommes	MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE	551.782,78 €
Arrêté au 20/02/2023	

(cinq cent cinquante et un mille sept cent quatre-vingt-deux euros et soixante-dix-huit centimes).

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles

d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi ;

Demeuré infructueux, le commandement de payer valant saisie immobilière signifié à Mademoiselle et Monsieur a été publié le 2 juin 2023 auprès du Service de la publicité foncière de Créteil 2 sous les références, volume 2023 S N° 114, repris pour ordre selon bordereau rectificatif publié le 26 juin 2023, sous les références volume 2023 S n° 130, pour valoir saisie.

Demeuré infructueux, le commandement de payer valant saisie immobilière signifié à Monsieur à titre personnel et en qualité d'héritier présomptif, à Monsieur et Monsieur a été publié le 2 juin 2023 auprès du Service de la publicité foncière de Créteil 2 sous les références, volume 2023 S N° 115, repris pour ordre selon bordereau rectificatif publié le 26 juin 2023, sous les références volume 2023 S n° 131, pour valoir saisie.

DÉSIGNATION DES BIENS MIS-EN-VENTE

DÉSIGNATION DES BIENS MIS-EN-VENTE :

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur sous-sol et rez-de-chaussée, comprenant un étage, d'une surface habitable de 206,15 m², garage et terrain alentour, située sur la commune de Saint Maur des Fossés (94100), à savoir :

- 14 rue Saint Léonard, figurant au cadastre sous les références section BK n° 174 pour une contenance de 6a 68ca ;
- 12 rue Saint Léonard, figurant au cadastre sous les références section BK n° 202 pour une contenance de 4a 116ca.

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.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 9 juin 2023 par le ministère de Maître Maklouf Marc SADOUD, Commissaire de justice associé à Créteil (94), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- CERTIFICAT DE SURFACE
- ETAT AMIANTE
- ETAT TERMITES
- ETAT INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
- ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame, son épouse, pour les avoir acquis selon les actes suivants :

- Concernant les droits et biens immobiliers cadastrés section BK n° 174, aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à Paris, le 27 février 1975, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Créteil 1 (ex 1^{er} Bureau des hypothèques), le 25 avril 1975, sous les références volume 1945 n° 8.
- Concernant les droits et biens immobiliers cadastrés section BK n° 202, aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, notaire, le 3 juillet 1979, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Créteil 1 (ex 1^{er} Bureau des hypothèques), le 29 août 1979, sous les références volume 3895 n° 14.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes de vente, ci-après annexés.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs saisis ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de CRETEIL en vue de l'audience du

21 SEPTEMBRE 2023 à 9H30

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire **de CRETEIL siégeant au Palais de justice de cette ville, sis rue Pasteur Vallery Radot - 94011 CRETEIL (salle A, Rez-de-Chaussée, Bâtiment Nord) du 21 SEPTEMBRE 2023 à 9H30**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au débiteur,
- ↳ L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics d'usage
- ↳ Les titres de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le

créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consumm, art. L721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

UN SEUL LOT
SUR LA MISE A PRIX DE 450.000,00 € (quatre cent cinquante mille euros)

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente reçu par Maître BLANC, notaire à Paris, le 27 février 1975, ci-après annexé que :

- SUR LES SERVITUDES -

Aux termes de l'acte de vente par Madame FLAGELLAT à Monsieur FOSTIER sus-analysé, en l'origine de propriété qui précède, il a été dit sous le titre "servitudes", ce qui suit littéralement rapporté :

J-Au titre "désignation" il a été dit littéralement
 rapporté ce qui suit :
 " Une propriété sise à la Varenne Saint Hilaire com-
 mune de Saint Maurice des Fosses (Seine) allée Saint Léonard
 n° 18, comprenant :
 " Un pavillon d'habitation, édifié avec courrette
 " close en bordure de ladite allée, élevée sur caves, se
 " composant d'un rez-de-chaussée divisé en deux pièces et
 " cuisine, et d'un premier étage divisé en trois pièces et
 " salle de bains installée, grenier sur le tout couvert en
 " tuiles
 " Un appentis comprenant véranda, water-closets et
 " abri
 " Un jardin dans la partie la plus large duquel existe
 " tard au fond et en angle gauche une petite construction
 " élevée sur terre plein se composant d'un rez-de-chaussée
 " divisé en deux pièces et cuisine couvert en tuiles et,
 " à la suite, un poulailler-volière et une remise.
 " L'ensemble d'une superficie totale de neuf cent et
 " de cinq mètres carrés environ en ce compris la moitié
 " en largeur sur une longueur de vingt cinq mètres de
 " l'allée centrale et du rond point terminal dont il va être
 " plus loin question, cadastré section BK N° 120 pour une
 " superficie de neuf cent soixante treize mètres carrés
 " Tenant :
 " Pardevant sur une façade d'environ sept mètres
 " soixante quinze centimètres l'allée Saint Léonard
 " A gauche sur une profondeur d'environ soixante et
 " onze mètres cinquante six centimètres d'abord à M. BUCHET
 " (acquéreur de M. VERNEAU) dont le mur de son pavillon est
 " mitoyen jusqu'à hauteur de clôture totale et ensuite
 " les propriétaires suivants d'avec les immeubles desquels
 " sauf exception qui va suivre, les murs de séparation
 " appartiennent à l'immeuble présentement vendu, ledit
 " M. BUCHET, M. MOULIN, M. GUERLICH (mur de séparation mitoyen
 " et Mme Veuve COULON
 " Au fond, sur une largeur d'environ dix huit mètres
 " Mlle HEMMERLE ou représentants (mur paraissant mitoyen)
 " Et à droite, sur une ligne brisée paraissant avoir
 " les longueurs d'environ vingt neuf mètres cinquante six
 " centimètres dont deux mètres allant jusqu'à l'axe de
 " l'allée centrale dont il sera plus loin question) et
 " quarante deux mètres d'abord M. THIERS (successeur de
 " M. MASCLE) d'avec l'immeuble duquel existent :
 " 1°) Le mur de son pavillon, mitoyen à hauteur des
 " herbages - 2°) une partie de mur datant comme construc-
 " tion de la même époque que ce pavillon et comme lui
 " mitoyen - 3°) - et un mur en briques creuses, lequel,
 " avec son retour d'angles appartient à l'immeuble pré-
 " sentement vendu, et ensuite, la séparation en existant
 " présentement par palissade en bois à partir du mur en

briques creuses dont il vient d'être question jusqu'en
" fond de l'immeuble - palissade mitoyenne pour la partie
" comprise entre ledit fond d'immeuble et le point sud-
" ouest du nord de la circonférence du rond-point dont il
" va être ci-après parlé et appartenant à la propriété ven-
" due pour la partie sur laquelle elle borde de rond-
" point, sud-ouest un mur en briques creuses, d'abord la
" ligne circulaire comprise entre le même point sud-est et
" le point est du même rond point, et ensuite la ligne
" droite qui forme le côté sud-est d'une fraction de l'al-
" lée centrale, se trouvant comprise entre ce point est et
" l'extrémité nord du mur en briques creuses. M. RAJAT
" d'entre la propriété duquel existe comme ayant été créé
" avec emprise d'une superficie égale pour chaque immeuble
" la partie se terminant par un rond point d'un diamètre
" de huit mètres d'une allée dite centrale, de quatre mètres
" de largeur, desservant comme droit de passage notamment
" l'immeuble présentement vendu - allée dont l'entrée se
" situe au n° 74 de l'allée Saint Léonard sur laquelle
" existe un portail en fer et dont le sol à partir de ce
" dernier point jusqu'à une distance de vingt neuf mètres
" cinquante six centimètres de celui-ci paraît en apparte-
" nir actuellement audit M. RAJAT, alors qu'il est la pro-
" priété pour moitié de l'immeuble présentement vendu pour
" le surplus de l'implantation de ladite allée et du rond-
" point.

" Ainsi et au surplus que l'immeuble présentement
" vendu existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans
" aucune exception ni réserve.

" Observation étant ici faite qu'il a été figuré
" sous teinte rose en un plan qui a été annexé à la minute
" d'un contrat de vente par Monsieur et Madame HOUR à
" M. PLAGELLAT du dix huit octobre mil neuf cent vingt et
" un dont il sera plus loin question en l'origine de pro-
" priété.

" le quatorze juin mil huit cent soixante deux, volume
" 1668 N° 39, et desquelles conditions Monsieur PLAGELLAT,
" acquéreur, déclare avoir une parfaite connaissance par
" la lecture que vient de lui en faire Maître PLOCCQUE, no-
" taire soussigné, Monsieur PLAGELLAT dispense au surplus
" Maître PLOCCQUE de rapporter aux présentes, lesdites con-
" ditions.

" II- Il demeure convenu en outre ce qui suit :

" Les clôtures et la grille sur la rue de l'Allée
" Centrale seront entretenues à frais communs par tous les
" co-proprétaires, il en sera de même de la viabilité du so-
" lorsque tous les lots auront été vendus, étant entendu
" que le vendeur est et restera exonéré de l'entretien de
" la chaussée de l'Allée prolongée.

" L'acquéreur fera, s'il le juge à propos, établir une
" chaussée pour ses besoins et les vendeurs s'engagent en
" cas de vente des lots, trois ou quatre, à mettre à la
" charge des acquéreurs respectifs de ces lots le rembourse-
" ment de la moitié de la dépense de cette viabilité.

" Les lots vendus seront clos sur le surplus de la
" propriété par un treillage en palis jointif établi par
" les vendeurs et à frais communs avec l'acquéreur pour
" la partie en bordure de l'avenue centrale, le surplus
" sera aux frais seuls des vendeurs.

" Le pavillon resté inachevé est vendu dans l'état où
" il se trouve, étant expliqué que les travaux restant à
" exécuter pour son parachèvement, seront supportés par
" l'acquéreur, les vendeurs ne pouvant être recherchés ni
" inquiétés à ce sujet et d'un commun et complet accord.

" Il est expliqué également que la chute des water-
" closets se déverse dans une fosse septique située sur
" l'axe de l'immeuble vendu et de celui portant le n° 16
" présumé loué à Monsieur RAYAN, et que lorsque le pavil-
" lon portant le n° 16 sera vendu, l'acquéreur devra dans
" les six mois du jour de la vente, faire établir à ses
" frais seuls une fosse telle qu'il lui conviendra sur son
" fonds.

" Il est également convenu qu'en cas de vente du pavil-
" lon portant le n° 16 présumé, la poppe alimentant ce
" pavillon et se raccordant au puits de l'immeuble présen-
" tement vendu devra être immédiatement supprimée aux frais
" de l'acquéreur du pavillon n° 16.

" Monsieur FOGIER, acquéreur, fera son affaire person-
" nelle des servitudes actives ou passives pouvant résulter
" des énonciations contenues audit contrat de vente du dix
" huit octobre mil neuf cent vingt et un- servitudes qu'il
" fera valoir ou supportera sans que la venderesse puisse
" être inquiétée à ce sujet pour quelque cause que ce
" soit.

La présente vente est consentie sous les charges et
conditions ordinaires et de droit les plus étendues en
pareille matière et notamment sous celles suivantes que
l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir savoir :

2°) de souffrir les servitudes passives apparentes ou
occultes continues ou discontinues pouvant grever l'immeu-
ble dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de
celles actives s'il en existe le tout à ses risques et pé-
rils sans recours contre le vendeur et sans que la présente
clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits
qu'il n'en aurait ou justifierait avoir en vertu de tous
titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi
sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant
en faveur des tiers des textes législatifs ou règle-
mentaires sur la publicité foncière.

A cet égard, le vendeur déclare que personnellement il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation matérielle des lieux, des anciens titres de propriété ou des énonciations pouvant éventuellement figurer aux présentes sous le titre servitudes ou encore de tous plans d'aménagement ou d'urbanisme dont il a été question ci-dessus.

Il ressort de l'acte reçu par Maître CHARLE, notaire, le 3 juillet 1979, ci-après annexé que :

Servitudes - Urbanisme :

L'immeuble n'est grevé d'aucune servitude que celles qui peuvent résulter des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

La vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit et notamment sous les conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter savoir :

2°) de souffrir les servitudes passives qui peuvent ou pourront grever l'immeuble, sauf à profiter des servitudes actives, s'il en existe, le tout à ses risques-et-périls sans recours contre le vendeur.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

Il ressort de l'acte reçu par Maître CHARLE, notaire, le 3 juillet 1979, ci-après annexé que l'acquéreur :

Que l'immeuble n'est pas dans une situation de nature à donner ouverture à un droit de préemption .

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Aux termes du procès-verbal de description des lieux dressé le 9 juin 2023 par le ministère de Maître Maklouf Marc SADOUN, Commissaire de justice associé à Créteil (94) et auquel il convient de se référer, les conditions d'occupation du bien sont les suivantes :

Mr LYPSZYC Michel me déclare que la maison est inoccupée à ce jour, ce dernier vit à l'étranger.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies 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.

Ainsi fait et dressé par **Maître Laurine SALOMONI,**
Avocat au Barreau du Val de Marne

A Créteil,
Le