

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

#### **EN UN SEUL LOT :**

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (17<sup>e</sup> arrondissement -75017), 27, rue Sauffroy, figurant au cadastre sous les références section DH n° 137, lieudit « 27 rue Sauffroy », pour une contenance de 02a et 00ca.

#### **Désignation des biens saisis :**

Telle qu'elle résulte de l'acte de vente reçu le 17 février 2015 :

#### **• LOT DE COPROPRIETE NUMERO TRENTE-TROIS (33) :**

Au troisième étage dans le couloir à gauche, porte de droite, une CHAMBRE donnant sur la rue Sauffroy. Droit au W.C. communs situés au quatrième étage.

Et les deux cent soixante-deux / dix mille deux cent soixante-douzièmes (262/10272<sup>e</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition des vendeurs il a été fait l'observation suivante ci-dessous littéralement retranscrite :

Observation étant ici faite que par la suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la désignation du lot est désormais la suivante :  
"Une entrée, une pièce principale, un espace cuisine et une salle d'eau avec water-closet de type sanibroyeur".

**IL EST ICI PRECISE** que dans la désignation résultant du règlement de copropriété et ses modificatifs, ces aménagements étaient inexistantes.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties et plus spécialement à celle de l'**ACQUEREUR** qu'aux termes de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965,

**« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant**

[...]

**b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. »**

Par suite, les travaux effectués pour l'évacuation des eaux ménagères et/ou usées avec raccordement sur les parties communes nécessitent une autorisation des copropriétaires selon les modalités ci-dessus définies, au sens qu'ils constituent une atteinte aux parties communes selon la jurisprudence, soumise à autorisation de l'assemblée générale.

Le **VENDEUR** déclare :

- que ces travaux n'ont fait l'objet depuis qu'il en est propriétaire d'aucune contestation ou remise en cause de la part de quelque tiers que ce soit et notamment de l'administration, du syndic de la copropriété ou d'un copropriétaire,
- qu'il n'a pas modifié la configuration de l'appartement ou effectué de son propre chef ou fait réaliser depuis qu'il en est propriétaire d'autres travaux que ceux-ci-dessus mentionnés et affectant la configuration de l'appartement,
- qu'il n'est pas en mesure de justifier de l'obtention d'une quelconque autorisation quant auxdits travaux.

Connaissance prise de ce qui précède, et ce dès l'avant-contrat, l'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** ou le notaire soussigné ou le notaire participant.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **BRED Banque Populaire**, société anonyme coopérative de banque populaire, inscrite au RCS de Paris sous le n° 552 091 795, au capital social de 1.495.866.772,29 € dont le siège social est situé 18 Quai de la Râpée – 75012 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

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

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

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

#### **EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d’un acte authentique reçu le 17 février 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15<sup>e</sup> arrondissement, contenant notamment un prêt « IMMOBILIER PRO » d’un montant de 126.000,00 € au taux hors assurance de 2,60 % l’an, remboursable sur une durée de 120 mois, consenti par la BRED BANQUE POPULAIRE à la SASU, garanti par l’inscription d’un privilège de prêteur de deniers.

La copie exécutoire d’un jugement rendu par le Tribunal de commerce de Paris (7<sup>ème</sup> Chambre) le 25 mars 2020 (R.G. n° 2019022245) et d’un jugement rectificatif rendu par la Tribunal de commerce de Paris (7<sup>ème</sup> Chambre) le 7 octobre 2020 (R.G. n° 2020021092), signifiés à partie selon PV dressé le 15 octobre 2020.

Ce prêt est garanti par l’inscription d’un privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9<sup>ème</sup> Bureau (ex-Conservation des Hypothèques) le 16 avril 2015, sous les références B214P09 volume 2015V N° 555.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré le 17 décembre 2021, par le ministère de la SCP VENEZIA & Associés, huissiers de justice associés à Neuilly-Sur-Seine (92), fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière,

**A** :

## La société

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

A l'adresse/siège du destinataire:

Où j'ai rencontré :

Monsieur BOUZIDI Menad

Salarié

qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 9 feuilles.

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme globale sauf MEMOIRE de cent sept mille cinq cent quarante euros et quatre-vingt-quinze centimes arrêtée au 25 octobre 2021, outre les intérêts au taux conventionnel de 2,60 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement et se décomposant comme suit :

- Au titre de l'acte notarié du 17/02/2015 :

- Capital exigible au 17/03/2018 .....	90.577,50 €
- Echéances échues et impayées du 17/12/2017 au 17/03/2018.....	4.925.36 €
- Intérêts de retard au taux de 2,60 % l'an du 17/12/2017 au 17/03/2018.....	26,68 €
- Intérêts de retard au taux de 2,60 % l'an du 17/03/2018 au 28/03/2018 .....	75.87 €
- Déduction acompte du 28/03/2018.....	- 342,10 €
- Intérêts de retard au taux de 2,60 % l'an du 28/03/2018 au 25/10/2021.....	8.854,72 €
- Intérêts au taux de 2,60 % l'an postérieurs au 25/10/2021 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires .....	3.122,92 €
- Article 700 du CPC .....	300,00 €
	-----
<b>TOTAL .....</b>	<b>107.540,95 €</b>
<b>dû au 25/10/2021</b>	

Cent sept mille cinq cent quarante euros et quatre-vingt-quinze centimes.

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et

liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement a été publié le 1<sup>er</sup> février 2022 auprès du Service de la publicité foncière de PARIS 1 sous les références, volume 2022 S N° 21, pour valoir saisie.

L'assignation à comparaître aux débiteur, cautions simplement hypothécaires et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 12 MAI 2022 à 10H00**, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

## DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

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

Sur la Commune de PARIS (17<sup>e</sup> arrondissement -75017), 27, rue Sauffroy.

Dans un ensemble immobilier, figurant au cadastre sous les références section DH n° 137, lieudit « 27 rue Sauffroy », pour une contenance de 02a et 00ca.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOINE, notaire à PARIS, le 24 avril 1964 publié au service de la publicité foncière de PARIS 9EME, le 5 juin 1964 volume 4929 numéro 3.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître RANVIER, notaire à NANTERRE le 4 mai 2005, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9EME le 6 juin 2005, volume 2005P, numéro 3121.
  
- aux termes d'un acte reçu par Maître GRAUX, notaire à PARIS le 2 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9EME le 29 novembre 2006, volume 2006P, numéro 6686.
  
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DELECROIX, notaire à ANTONY (92) le 10 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière de Paris 9EME le 7 novembre 2014, volume 2014P numéro 4774, suivi d'une attestation rectificative publiée le 5 janvier 2016, volume 2016D numéro 49.
  
- Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLON, notaire à ARGENTAN (61) le 18 juillet 2019, publié au service de publicité foncière de Paris 9EME le 1<sup>er</sup> août 2019, volume 2019P 4191.

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

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

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

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

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

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

#### **Désignation des biens saisis :**

##### **\* LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO TRENTE-TROIS (33) :**

Au troisième étage dans le couloir à gauche, porte de droite, une CHAMBRE donnant sur la rue Sauffroy. Droit au W.C. communs situés au quatrième étage.

Et les deux cent soixante-deux / dix mille deux cent soixante-douzièmes (262/10272<sup>e</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition des vendeurs il a été fait l'observation suivante ci-dessous littéralement retranscrite :

Observation étant ici faite que par la suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la désignation du lot est désormais la suivante :  
"Une entrée, une pièce principale, un espace cuisine et une salle d'eau avec water-closet de type sanibroyeur".

**IL EST ICI PRECISE** que dans la désignation résultant du règlement de copropriété et ses modificatifs, ces aménagements étaient inexistants.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties et plus spécialement à celle de l' **ACQUEREUR** qu'aux termes de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965,

**« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant**

[...]

**b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. »**

Par suite, les travaux effectués pour l'évacuation des eaux ménagères et/ou usées avec raccordement sur les parties communes nécessitent une autorisation des copropriétaires selon les modalités ci-dessus définies, au sens qu'ils constituent une atteinte aux parties communes selon la jurisprudence, soumise à autorisation de l'assemblée générale.

Le **VENDEUR** déclare :

- que ces travaux n'ont fait l'objet depuis qu'il en est propriétaire d'aucune contestation ou remise en cause de la part de quelque tiers que ce soit et notamment de l'administration, du syndic de la copropriété ou d'un copropriétaire,
- qu'il n'a pas modifié la configuration de l'appartement ou effectué de son propre chef ou fait réaliser depuis qu'il en est propriétaire d'autres travaux que ceux-ci-dessus mentionnés et affectant la configuration de l'appartement,
- qu'il n'est pas en mesure de justifier de l'obtention d'une quelconque autorisation quant auxdits travaux.

Connaissance prise de ce qui précède, et ce dès l'avant-contrat, l' **ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** ou le notaire soussigné ou le notaire participant.

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 :

ANNÉE DE MAJ		DEP DIR	COM	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL																			
2021		75.6	COM 117 PARIS 17			+27390																			
Propriétaire																									
M. MAZOUNI HALIM 24 RUE FABERT 75007 PARIS																									
PENTXS SAS JASSIM DREAMS																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
AN/SEC	N° PLAN	C° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	NAT LOC	CAT	RCCOM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
21	D11	137	37	RUE SAUFFROY	8832	A	01	03	03001	0207619 N	117J	C	H	AP	6	1194							P		1194
			001	LOT 0000033																					
21	D1	60	19	RUE SAUFFROY	8832	A	01	00	04001	0208923 M	117J	C	H	AP	6	1593						P		1593	
			001	LOT 0000001																					
21	DM	16	56	RUE SAUFFROY	8832	A	01	04	02001	0219420 Z	117J	C	H	AP	6	1284						P		1284	
			001	LOT 0000012																					
21	DM	33	91	RUE DES MOINES	6401	A	02	00	01001	0219922 I	117J	C	H	AP	6	1317						P		1317	
			001	LOT 0000009																					
			001	LOT 0000034																					
REV IMPOSABLE COM				5388 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R EXO		DEP		0 EUR		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR		0 EUR	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION				LIVRE FONCIER																	
AN/SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	SUF	GR	GR	CL	NAT CULT	CONTEXANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC						
	HA.A.CA	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R EXO		TAXE AD		0 EUR		R IMP		MAJ TC		0 EUR						
CONF				0	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R IMP		0 EUR		TAXE AD		0 EUR		R IMP		MAJ TC		0 EUR					

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété des biens immobiliers qui va suivre est extraite d'un acte de transmission universelle de patrimoine reçu par Maître LEDUC, notaire à Paris le 28 décembre 2020 :

EN LA PERSONNE DE LA SAS, PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente lui appartiennent pour les avoir acquis de :

La société par action simplifiée à associé unique dénommée

dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9<sup>e</sup> Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 1<sup>er</sup> février 2021, sous les références B 214P09 volume 2021P numéro 503.

La société avait elle-même acquis ces biens de :

Madame Lora DANIEL, assistante de direction, demeurant Paris 17<sup>ème</sup> arrondissement (75017) 27 rue Sauffroy, née à SAINT-CYR-L'ECOLE (78210) le 12 avril 1985, célibataire, de nationalité française, ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Monsieur Thomas BISSEY le 3 octobre 2014, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de LURE le 3 octobre 2014.

Aux termes d'un acte de vente reçu le 17 février 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15<sup>e</sup> arrondissement, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 9<sup>ème</sup> Bureau (ex- Conservation des hypothèques) le 16 avril 2015, sous les références B 214P09 volume 2015P numéro 1688.

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 reçu le 17 février 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15<sup>e</sup> arrondissement, que :

#### **EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

#### **SERVITUDES**

Il résulte de l'acte reçu le 17 février 2015 par Maître Jérôme DRAY, notaire associé à PARIS 15<sup>e</sup> arrondissement, que :

#### **SERVITUDES**

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.