



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A PARIS 13^{ème} 13 – 15 rue Nicolas Fortin et 164 avenue de Choisy, un appartement de 3 pièces principales au rez-de-chaussée, une cave.

Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 13-15 RUE NICOLAS FORTIN A PARIS 13^{ème}, agissant poursuites et diligences de son Syndic la SARL DODIM IMMOBILIER – Administrateur d'Immeuble, au capital de 40 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 382 327 203, dont le siège social est 116 avenue du Général Leclerc à PARIS 14^{ème}, agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Brigitte REGNAULT, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 18 rue de Tilsitt à PARIS 17^{ème}.

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 dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu [REDACTED] par le Tribunal de Grande Instance de PARIS signifié [REDACTED] et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le [REDACTED]

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL F. SAMAIN Ph. RICARD K. GRIMBER A.-C. SAMAIN A. FERRAN M. DECKER, Huissiers de Justice à PARIS, en date du 18 septembre 2017, fait signifier commandement à :

[REDACTED] Sophie RENÉ HEBAL née le 17 novembre 1962 [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité française, célibataire, demeurant [REDACTED]
[REDACTED] me

Observation étant ici faite que la copie du commandement a été déposée en l'étude de l'huissier, conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

la somme de SEPT MILLE TROIS CENT DIX EUROS VINGT [REDACTED]
[REDACTED] CENTIMES (7310,21 €), se décomposant comme [REDACTED] :

Somme due en vertu du jugement [REDACTED]

[REDACTED] par le jugement rendu le 10 novembre 2015 par le Tribunal
de Grande Instance de PARIS, représentant les charges impayées au
1^{er} trimestre 2011 au 2^{ème} trimestre 2015 inclus [REDACTED] 13.396 €

[REDACTED] [REDACTED] 500,00 €

[REDACTED] au CPC [REDACTED] 1.500,00 €

[REDACTED] de la SELARL SAMAIN RICARD & ASSOCIES [REDACTED] 642,00 €

[REDACTED]

TOTAL DE LA CREANCE ARRETEE [REDACTED]

A [REDACTED] 731021 [REDACTED]

[REDACTED] commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière
à PARIS 6 le 7 novembre 2017 volume 2017 S numéro 13.

[REDACTED] exploitation

[REDACTED] dossier de justice

[REDACTED] date

[REDACTED] Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 13-15 rue Nicolas

Fortin à PARIS 13^{ème} a donné assignation à Madame HÉLÈNE d'avoir

[REDACTED] comparaitre à l'audience d'orientation

[REDACTED] devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de
PARIS.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 13^{ème}, 13-15 rue Nicolas Fortin et 164 avenue de Choisy,

Cadastré Section AY numéro 14 pour une contenance de 21 ares 36 centiares.

Comprenant :

- Un bâtiment A avec façade sur l'avenue de Choisy et retour sur la rue Nicolas Fortin, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de sept étages,
- Un bâtiment B au milieu de la propriété et en retrait sur la rue Nicolas Fortin élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de sept étages.
- Un bâtiment C sur la rue Nicolas Fortin élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de six étages.

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

LE LOT NUMERO CENT TROIS (103) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement n°72 porte droite escalier n°4, comprenant un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, W.C, une grande entrée avec placard, un dégagement.

Et les 108/10.071èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE TREIZE (173) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, accès par l'escalier n°4, une cave porte N° 61.

Et le 1/10.071ème des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 11 décembre 2017 par Maître Philippe RICARD, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BONNEL, notaire à PARIS, le 18 mars 1976 publié le 6 avril 1976 volume 1301 numéro 11 au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 12 juin 1987 publié le 31 juillet 1987 volume 1987 P numéro 2698.

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 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 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.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

~~la personne de Madame HERAIL, partie saisie.~~

~~Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Madame Sophie René HERAIL, susnommée, pour les avoir acquis, d.~~

~~OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
VILLE DE PARIS, dont le siège social est 49 rue du Cardinal
Lemoine à PARIS 5^{ème}.~~

~~selon acte reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 8
Novembre 2001 publié le 30 Novembre 2001 volume 2001 P numéro
1501 au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.~~

~~payant le prix principal de 134.460,03 €.~~

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.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : 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 – 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 3 – 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 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.

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 – 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 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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance 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 9 – GARANTIE À 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 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance 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 11 – 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 12 – 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 13 – 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 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains 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 15 – 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 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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 poursuites, 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-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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – 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 bureau des hypothèques 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 – 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 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 PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – 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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – 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 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000 euros).

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Brigitte REGNAULT, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

SELARL SAMAIN, RICARD & ASSOCIÉS

Huissiers de Justice Associés

31-33 rue Deparcieux

75014 PARIS

Tél. : 01.43.20.55.95

Fax. : 01.43.20.85.75

scp@huissiers-samain-ricard.fr

Dossier : 442884/ PR VG

PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT ET LE ONZE DÉCEMBRE

À 14 Heures

À LA REQUÊTE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de l'immeuble sis
13/15, rue Nicholas Fortin à PARIS 13^{ème} arrondissement.**

Représenté par son Syndic en exercice, la Société DODIM IMMOBILIER, Administrateur d'immeubles, au capital de 40 000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 382 327 203, domiciliée 116, avenue du Général Leclerc à PARIS 14^{ème} arrondissement. Agissant poursuites et diligences de ses dirigeants domiciliés en ces qualités audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Brigitte RÉGNAULT, Avocat au Barreau de Paris, domiciliée 18, rue de Tilsit à PARIS 17^{ème} arrondissement, laquelle est constituée sur le commandement afin de saisie immobilière signifié le 18 septembre 2017,

Et en vertu,

~~Et un jugement rendu le 13 novembre 2015 par le Tribunal de
Commerce Instance de Paris, signifié le 23 novembre 2015 et devenu définitif, ainsi
qu'un rattachement d'un certificat de non appel délivré le 15 janvier 2016.~~

**Je, Philippe RICARD, Membre de la Selarl SAMAIN RICARD
& ASSOCIÉS, Huissier de Justice Associé à la Résidence de Paris, y
domiciliés, 31-33 rue Deparcieux à PARIS 14^{ème} arrondissement, soussigné,**

~~Certificat rendu, ce jour, au domicile de Madame Sophie
MIRAIL née le 17 décembre 1962 à Paris 20^{ème} arrondissement.~~

domiciliée 13/15, rue Nicolas Fortin à PARIS 13^{ème} arrondissement, afin de dresser la description de l'immeuble faisant l'objet du commandement de payer valant saisi immobilière

Je suis accompagné de :

- Monsieur Hervé PAILLARD, Géomètre Expert, représentant le Cabinet PAILLARD domicilié à PARIS 20^{ème} arrondissement 64 Boulevard de Charonne.

- Madame Aline BERNARDEAU, domiciliée à SAINT PRIX 95390 - 56 rue de l'Yser, en qualité de témoin.

- Monsieur AMAR, en qualité de témoin

- Monsieur Philippe CONTIVAL, Serrurier.

Là étant, personne ne répondant à mes appels et sommations, j'ai demandé au serrurier de procéder à l'ouverture de la porte, laquelle était simplement claquée.

~~mon nom sur son appartement, nous avons rencontré Monsieur~~
~~qui n'avait pas voulu ouvrir la porte qui délimite l'ac-~~
~~cessé dans cet appartement alors que je constate que son nom est inscrit sur~~
~~la porte aux lettres avec celui de Madame BERNARDEAU. J'ai déclaré mon nom, qualité~~
 exposé l'objet de ma mission, il nous a laissé procéder, en précisant que les clés du cadenas de la cave étaient perdues, j'ai donc demandé au serrurier d'ouvrir la cave.

I - DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Un immeuble sis à PARIS 13^{ème} arrondissement - 13/15, rue Nicolas Fortin et 164, avenue de Choisy, cadastré Section AY n°14 pour une contenance de 21 ares et 36 centiares, constitué des lots suivants :

▪ **Lot n° 103** du règlement de copropriété état descriptif de divisions, représentant un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B et les 108/10060^{èmes} des parties communes générales

▪ **Lot n° 173** du règlement de copropriété état descriptif de divisions, représentant une cave portant le n° 61 au sous-sol du bâtiment B et les 1/10071^{èmes} des parties communes générales

II - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété état descriptif de divisions établi le 18 mars 1976 par Maître BONNEL Notaire à Paris, publié au cinquième bureau de la Conservation des Hypothèques de Paris

le 6 avril 1976 - Volume 13 01 n° 11, ayant fait l'objet d'un modificatif par ledit notaire le 12 juin 1987, publié le 31 juillet 1987 - Volume 1987 P n° 26 98.

III – SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le Syndic de l'immeuble est le requérant.

IV – EFFET RELATIF

Lesdits biens immobiliers appartiennent à Madame Sophie HERAIL en vertu de l'acte de vente dressé le 8 novembre 2001 par Maître GOURGES, Notaire à Paris et publié au cinquième bureau de la Conservation des Hypothèques le 30 novembre 2001 - Volume 2001 P n° 43 01.

V – OCCUPATION

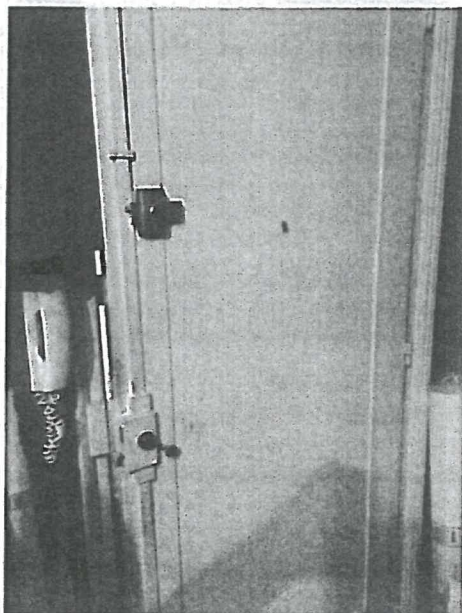
Cet appartement est occupé par Madame Sophie HERAIL et son

conjoint.

VI – DESCRIPTION DU LOT N° 103

On accède à cet appartement situé au rez-de-chaussée droite par une porte pleine dont l'extérieur verni est conforme aux usages de la copropriété. Cette porte est équipée à l'extérieur de cornières anti pinces.

Côté intérieur, la porte est renforcée par une plaque métallique et est équipée d'une serrure et d'un verrou de sûreté.



Cet appartement se compose de :

Une entrée desservant trois pièces principales et un dégagement distribuant lui-même une cuisine, un WC indépendant et une salle d'eau.

ENTREE

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise vitrifié et ciré en état, dont les lattes légèrement disjointes grincent sur les lambourdes.



Les murs sont revêtus d'une peinture usagée , abimée et très dégradée.

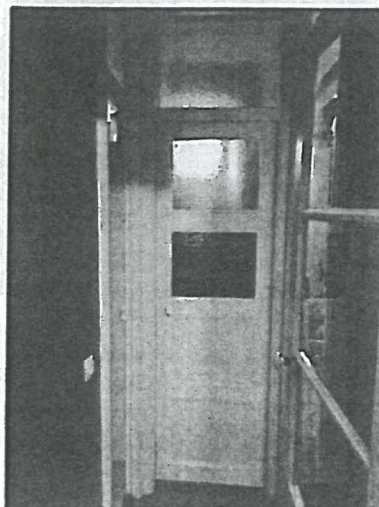
La peinture est manquante sur une surface d'environ 10 m².

Le plafond est recouvert d'un badigeon.

Présence dans cette entrée d'un interphone posée en applique.
L'accès à l'immeuble se fait par un VIGIK..

DEGAGEMENT

Situé à droite de l'entrée



Ce dégagement distribue : à droite une cuisine, en face un WC indépendant et à gauche une salle d'eau.

On y accède depuis l'entrée par une porte dont les quatre vitres translucides sont intactes. Cette porte est équipée d'une poignée olive en céramique. La peinture est en état d'usage.

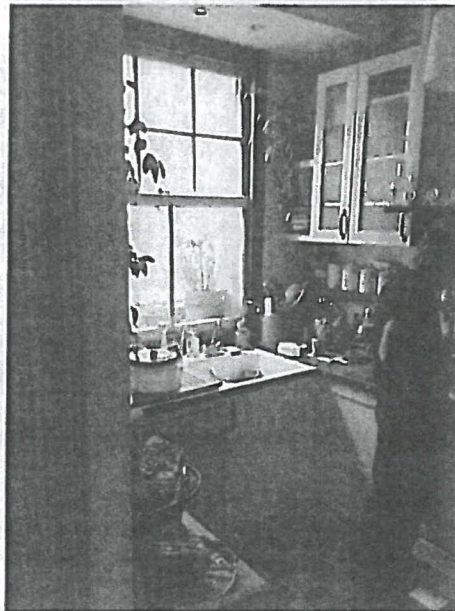
Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture lisse en état.

CUISINE

On y accède depuis le dégagement précédemment constaté par une baie sans porte surmontée d'une imposte dont le verre cathédrale est intact.

Le sol est recouvert d'un carrelage bicolore de type Cérabatit.



Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en état d'usage.

L'électricité est encastrée.

Cette pièce est équipée de :

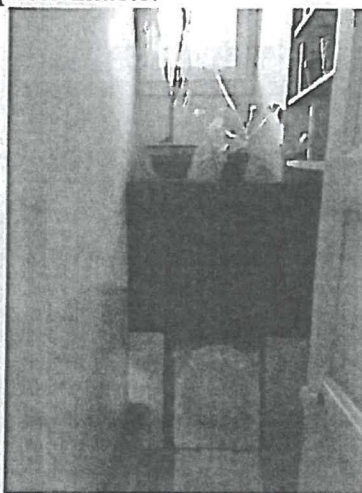
- Un placard situé à droite en entrant et abritant un ballon d'eau chaude.
- Un plan de travail.
- Un évier en résine.
- Une plaque de cuisson à quatre feux.

- Une hotte aspirante.
- Plusieurs meubles.
- Une fenêtre à guillotine protégée par des persiennes métalliques.

WC INDEPENDANT

Situé au fond du dégagement

On y accède par une porte munie de deux vitrages grains de riz et surmontée d'une imposte intacte.



Le sol est recouvert d'un carrelage à cabochons.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture en état d'usage.

L'électricité est encastrée.

Cette pièce est équipée de :

- Une cuvette de WC à l'anglaise munie d'un double abattant et reliée à un réservoir dorsal.
- Une fenêtre en imposte de la cuvette du WC.

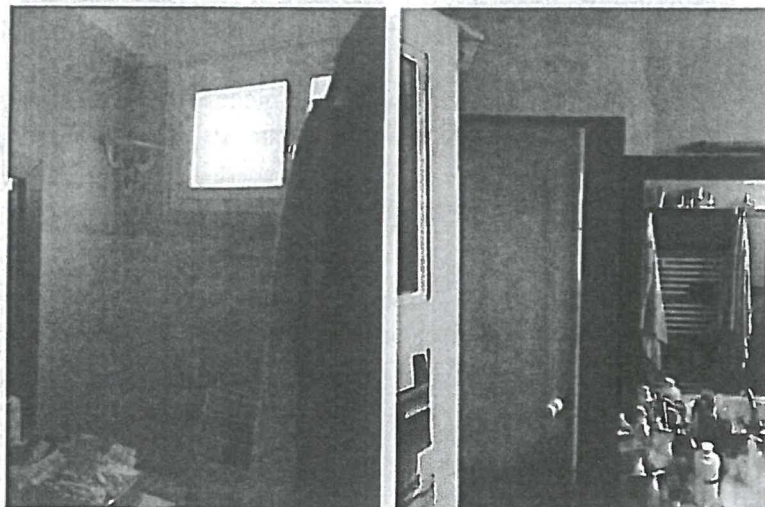
SALLE D'EAU

Située à gauche dans le dégagement

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont recouverts jusqu'à mi-hauteur de carreaux de céramique.

Les retombées de plafond et le plafond sont revêtus d'une peinture usagée.



L'électricité est encastrée.

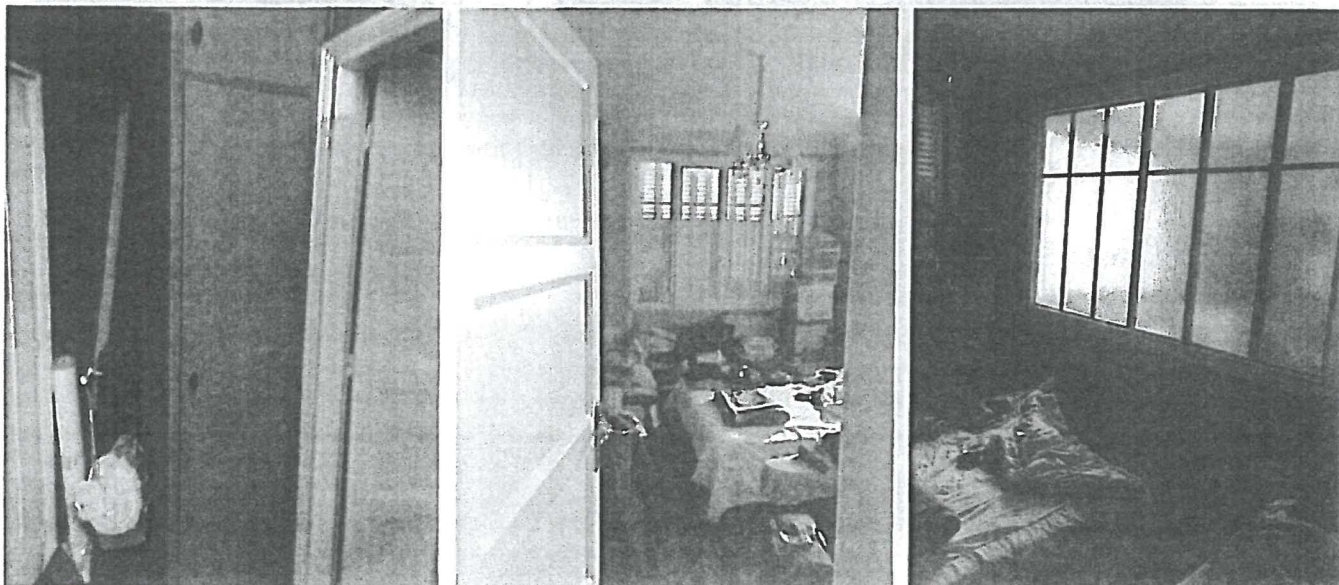
Cette pièce est équipée de :

- Une fenêtre haute en bois à deux panneaux.
- Un plan de travail carrelé.
- Une vasque.
- Une niche pour une machine à laver et un sèche-linge.
- Une douche à l'italienne carrelée fermant par une porte vitrée. Le plafond est peint et équipé d'une VMC.

PIECE PRINCIPALE N°1 A USAGE DE CHAMBRE

Située à gauche dans l'entrée

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise vitrifié, lequel est légèrement tuilé.



Les murs et le plafond sont revêtus de peinture en état d'usage.

La cloison séparative d'avec la pièce principale à usage de salon , est équipée d'un châssis vitrée à mi-hauteur par des vitres opaques intactes.

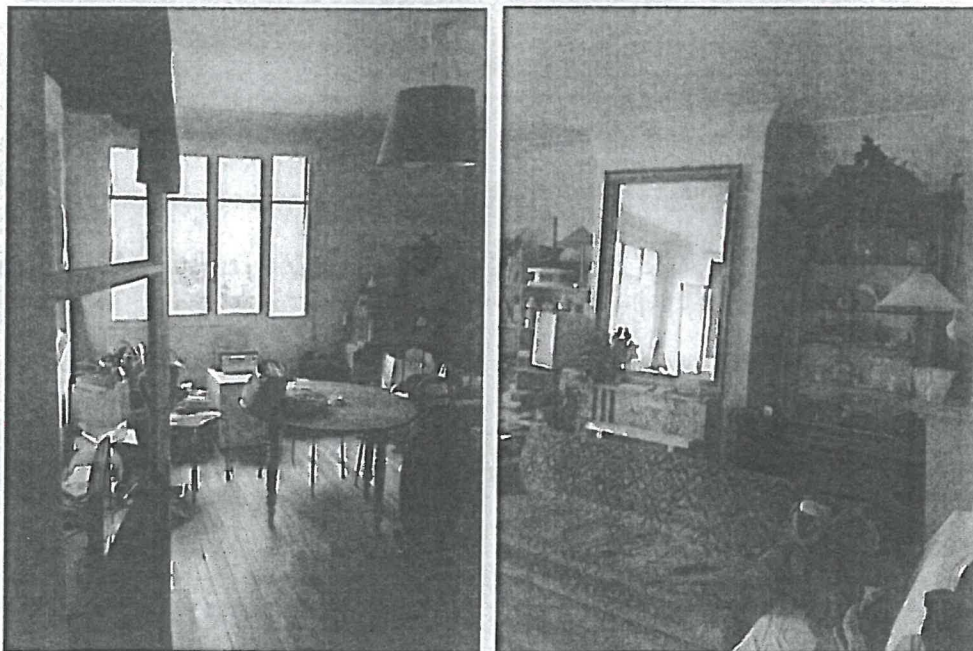
L'électricité est ancienne de type Timbler.

Cette pièce est équipée de :

- Un radiateur de chauffage central collectif.
- Une penderie.
- Une fenêtre en PVC dont le vitrage est intact, protégée par des persiennes métalliques. Cette fenêtre est surmontée de deux impostes intactes.

PIECE PRINCIPALE N°2 A USAGE DE SALON

Située à gauche dans l'entrée



On y accède par une porte dont les vitres sont cassées.

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise vitrifié, lequel est tuilé.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture en état d'usage.

L'électricité est encastrée.

Cette pièce est équipée de :

- Un radiateur de chauffage central collectif.

- Une cheminée en marbre style 1930 surmontée d'une glace trumeau intacte.
- Une fenêtre en PVC dont le double vitrage est intact, protégée par des persiennes métalliques.

PIECE PRINCIPALE N°3

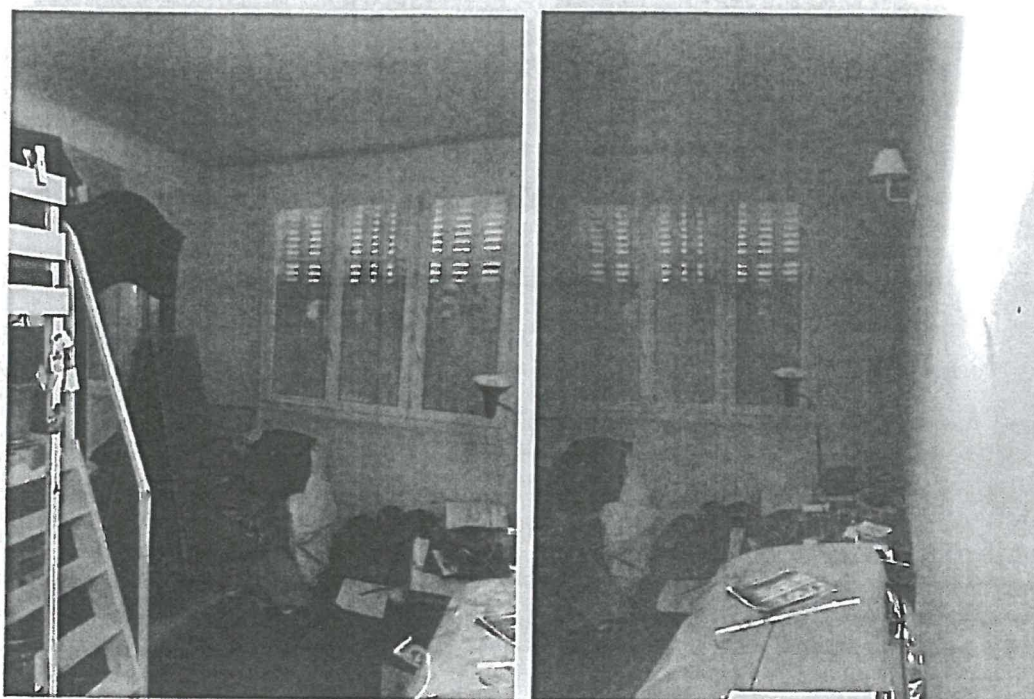
Située au fond de l'entrée

On y accède par une porte pleine à panneaux.

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture en état d'usage.

L'électricité est en saillie.

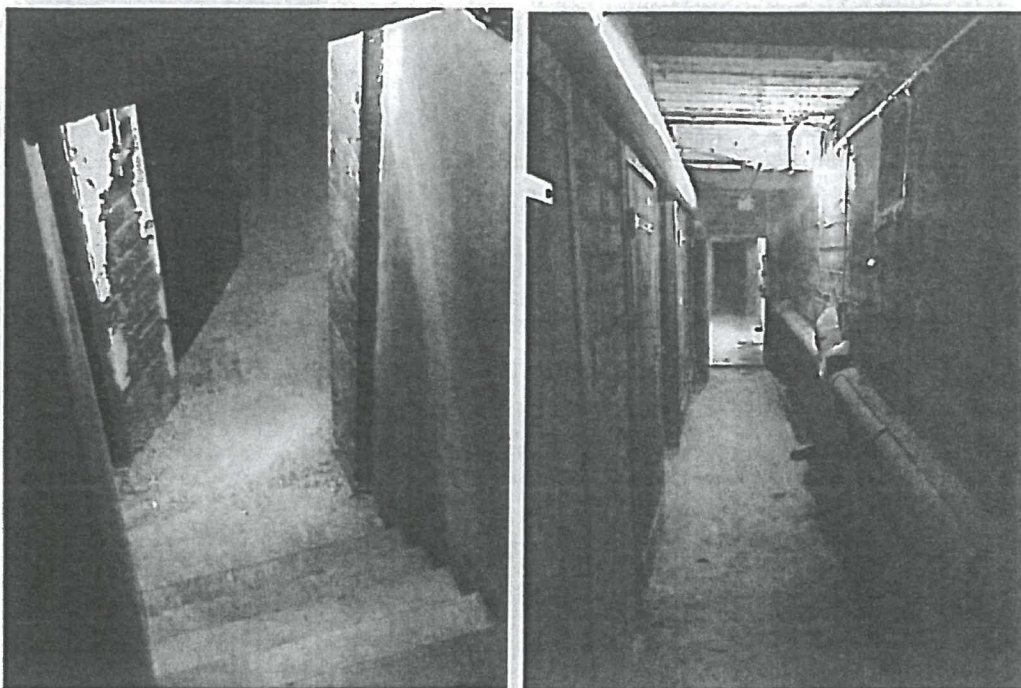


Cette pièce est équipée de :

- Un interrupteur à bascule en saillie.
- Un radiateur de chauffage central collectif.
- Une fenêtre en PVC dont le double vitrage est intact, protégée par des persiennes métalliques.

VII- CAVE Lot N°173

Le serrurier ayant procédé à l'ouverture de la cave, il a été possible de procéder aux mesures nécessaires, la porte est en bois ajourée avec un cadenas, le sol est en terre battue . Les cloisons sont en parpaings.



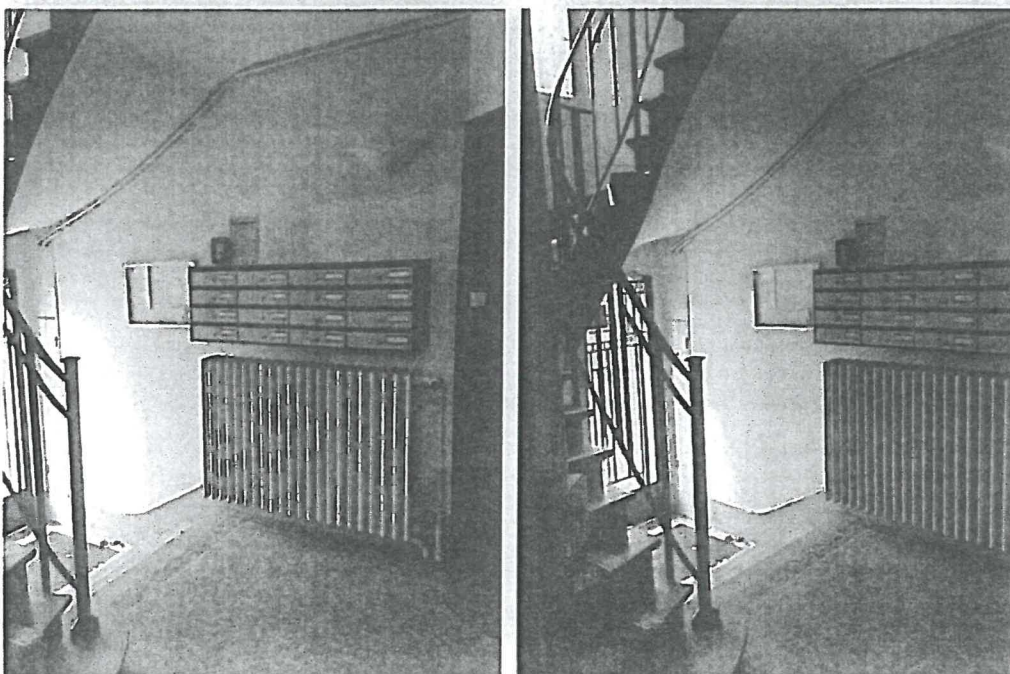
VIII- PARTIES COMMUNES

L'entrée du bâtiment B dispose d'un interphone extérieur avec Vigik.

On accède au hall par trois marches en pierre.

Le sol est recouvert de carreaux de céramique.

Les peintures des murs et plafond sont en état.



La première marche de l'escalier donnant accès aux étages est en pierre.

Présence d'une rampe métallique dans la cage d'escalier.

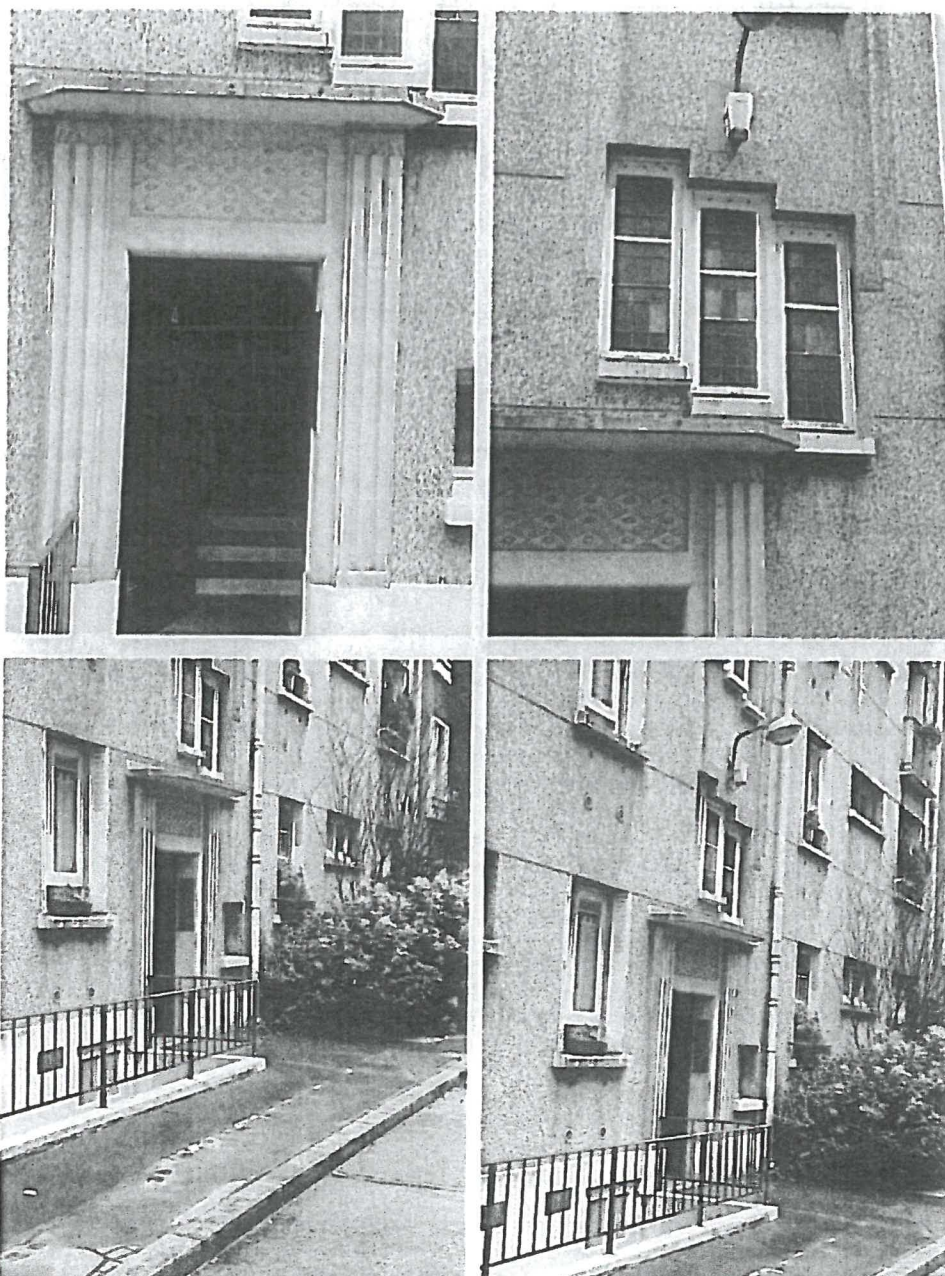
Présence d'un radiateur dans l'entrée.

L'immeuble dispose d'un ascenseur desservant les sept étages.

L'ensemble des parties communes sont en bon état et les vitres sont intactes.

Il s'agit d'un immeuble datant des années 1930.

La façade extérieure de l'immeuble est couverte de dalles agrafées et d'un parement en gravier assemblé.



Il existe plusieurs bâtiments identiques autour d'une cour bitumée avec quelques massifs et végétation maîtrisée. La résidence bénéficie des services d'un gardien.

Ma vacation s'est terminée à 15h 30.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.

François SAMAIN
Huissier de Justice

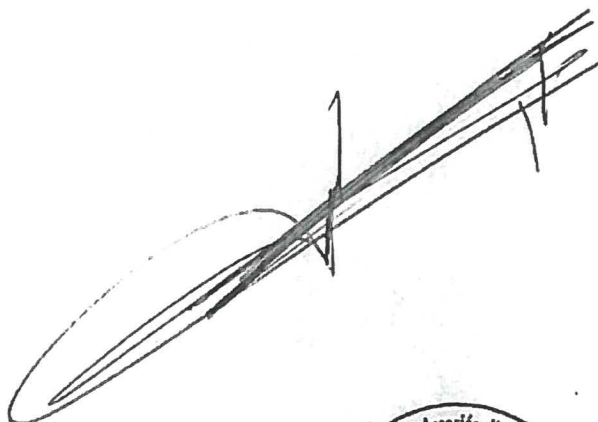
Philippe RICARD
Huissier de Justice

Karine GRIMBER
Huissier de Justice

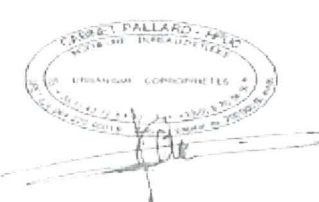
Anne-Charlotte SAMAIN
Huissier de Justice

Alexandra FERRAN
Huissier de justice salariée

Mylène DECKER
Huissier de justice salariée



ATTESTATION DE SUPERFICIE D'UN LOT DE COPROPRIETE

1 - IDENTIFICATION DU BIEN			
DEPARTEMENT COMMUNE ADRESSE REFERENCE CADASTRALE TYPE DE BÂTIMENT TYPE DE LOCAL NIVEAU LOT DATE DU CONTRÔLE DOSSIER N°	PARIS VILLE DE PARIS (13ème arrondissement) 13-15 rue Nicolas Fortin et 164 avenue de Choisy section AY n° 14 pour une contenance de 21a 36ca Immeuble en copropriété Appartement Bâtiment 4, Rez-de-chaussée, porte droite n° 103 11/12/2017 171871		
2 - DESIGNATION	TOTAL PLANCHER	EMBRASURE, MARGE ET HAUTEUR < -1,80 m	SUPERFICIE (Loi Carrez)
Entrée avec placard	8,76		8,76
Chambre 1	14,97	0,10	14,87
Séjour	18,55	0,10	18,45
Chambre 2	14,65	0,05	14,60
Dégagement	1,41	0,05	1,36
Cuisine	7,82	0,05	7,77
Salle de bains	4,70	0,05	4,65
W.c.	1,25	0,05	1,20
TOTAL	72,11	0,45	71,66
3 - SURFACES ANNEXES			
DESIGNATION	OBSERVATIONS	SUPERFICIE	
Au sous-sol du bâtiment 4, cave n° 61	Lot 173	3,85	
Surfaces exprimées en m ² Certificat établi uniquement d'après les renseignements et indications transmis par le propriétaire et/ou donneur d'ordre, sur la composition et la localisation du ou des lots objets du présent certificat. De ce fait nous rappelons au(x) propriétaire(s) et autres parties prenantes leurs responsabilités en cas de litiges ultérieurs concernant le présent rapport. La responsabilité de l'entreprise, ainsi que celle du technicien ayant réalisé le certificat, ne pourront être engagées. Certificat établi sans la communication et sans la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes, ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cadastre. Art 4-1: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Art 4-2: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m ² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1. Les rapports restent, juridiquement, la propriété du cabinet PAILLARD tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité.			
DESIGNATION DE L'OPERATEUR			
Nom et Prénom : PAILLARD Hervé Nom de l'entreprise : Cabinet PAILLARD - HPUC Adresse : 64 boulevard de Charonne - 75020 PARIS n° SIRET : 8280542200019 Date : 20 décembre 2017			
			
Titulaire d'un contrat d'assurance ALLIANZ - RC n° 55295769 - Siège social B7 rue de Fochleu 75022 PARIS			