

DATE DU DEPOT

NUMERO DE DEPOT

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT :

Un pavillon d'habitation situé sur la commune de FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) - 276 avenue Victor Hugo, cadastré section C n°182, pour une contenance de 4 ares 99 centiares

#### AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

**La société MILLEIS BANQUE**, anciennement dénommée **BARCLAYS FRANCE SA** (changement de dénomination du 14 mai 2018), Société anonyme au capital de 55.299.999,66 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 344 748 041, dont le siège social est situé 32 avenue Georges V à PARIS (75008), représentée par son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de BARCLAYS BANK PLC** à la suite d'un apport partiel d'actif du 5 avril 2017 soumis au régime juridique des scissions et entraînant transmission universelle de patrimoine de **BARCLAYS BANK PLC** au profit de **BARCLAYS FRANCE SA**, elle-même **venant aux droits de sa filiale BARCLAYS FINANCEMENTS IMMOBILIERS** en abrégé « **BARFIMMO** » par suite d'une transmission universelle du patrimoine réalisée le 29 décembre 2008

Ayant pour Avocat Maître Loren MAQUIN-JOFFRE,  
agissant pour le compte de la SELARL AKPR,  
société d'Avocats près la Cour d'Appel de PARIS inscrite au Barreau du Val-de-  
Marne,  
demeurant 14 rue Lejemptel - 94300 VINCENNES - Toque PC 19 – PC 112  
Tél. : 01 43 74 74 94 – Fax : 01 43 74 32 22  
Courriel : maquin@akpr.com

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 notarié reçu le 5 décembre 2006 par Maître Philippe MONTCERISIER, Notaire membre de la SCP MONTCERISIER, titulaire d'un Office Notarial à PARIS, avec la participation de Maître Christophe OLIVIER, Notaire à FONTENAY-SOUS-BOIS, contenant prêt par la BARCLAYS FINANCEMENTS IMMOBILIERS en abrégé « BARFIMMO » à Monsieur Jinqing REN et Mesdames Xuechun TANG et Xiuyi REN, d'une somme globale de 460.000 € dont 350.000 € au titre d'un prêt dit « long terme » et 110.000 € au titre d'un prêt relais ;
- un privilège de prêteur de denier publié au 4<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRETEIL le 17 janvier 2007 sous la référence de volume (9404P04 2007 V n° 174, repris pour ordre selon bordereau rectificatif publié le 8 février 2007 sous la référence de volume (9404P04) 2007 D n°1720 ;
- une mise en demeure avant échéance du terme intervenue le 20 décembre 2020, adressée le 4 décembre 2020 par lettres recommandées avec accusé de réception aux dernières adresses connues de Monsieur Jinqing REN et de Mesdames Xuechun TANG et Xiuyi REN, toutes revenues avec la mention « *Pli avisé et non réclamé* »;

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL 2, le 13 mars 2023, sous la référence de volume (9404P02) 2023S n°68.

## DÉSIGNATION

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

### DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Sur la commune de FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) – 276 avenue Victor Hugo :

un pavillon d'habitation élevé sur caves et partie sur terrain plein, composé :

- d'un rez-de-chaussée divisé en : entrée, double-séjour, cuisine aménagée, une chambre, une salle de bains, un wc,
- d'un premier étage divisé en trois chambres, une salle de bains avec WC,
- grenier perdu au-dessus.

le tout couvert en tuiles.

cadastré section C numéro 182, lieudit « 276 avenue Victor Hugo », pour une superficie de 4 ares 99 centiares.

## OBSERVATIONS

La SCP MARTINEZ, Huissiers de Justice à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, a dressé le 1<sup>er</sup> mars 2023 un procès-verbal de description.

La société HOMESCAN DIAGNOSTICS, diagnostiqueur immobilier, a établi à même date le dossier de diagnostics légaux, lequel comprend :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le Diagnostic de Performance Énergétique
- l'attestation de surface habitable,
- l'état des risques et pollutions.

Les procès-verbaux, croquis, mesurage, rapport, constat et diagnostic précités sont annexés au cahier des conditions de la vente.

Est également annexé au cahier des conditions de la vente le certificat de numérotage dressé le 13 avril 2023 par la Mairie de FONTENAY-SOUS-BOIS.

L'adjudicataire devra faire son affaire du paiement des éventuels arriérés de taxe foncière conformément aux dispositions de l'article 1920-2 du Code Général des Impôts.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Philippe MONTCERISIER, Notaire à PARIS, avec la participation de Maître Christophe OLIVIER, Notaire à FONTENAY-SOUS-BOIS, en date du 5 décembre 2006

### Du chef des Consorts REN et TANG :

Lesdits biens sont la propriété indivise de Monsieur Jimgeng REN et de Mesdames Xuechun TANG et Xiuyi REN, pour les avoir acquis, à concurrence d'un-tiers chacun, de Monsieur Rui MARQUES et de son épouse Madame Florinda DA COSTA, et ce suivant acte reçu par Maître Philippe MONTCERISIER, Notaire à PARIS, avec la participation de Maître Christophe OLIVIER, Notaire à FONTENAY-SOUS-BOIS, le 5 décembre 2006.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL 2 le 24 janvier 2007 sous la référence de volume (9404P04) 2007P n°513.

## ORIGINE ANTERIEURE

### Du chef des époux MARQUES :

Le bien appartenait à Monsieur Rui MARQUES et son épouse Madame Florinda DA COSTA, pour les avoir acquis de Madame Christiane FONTENEAU, Monsieur Patrick VIGOT, Monsieur Daniel VIGOT et Monsieur Joël VIGOT, et ce suivant acte reçu par Maître GUYOT, Notaire à NOGENT-SUR-MARNE, en date du 17 mars 1987.

Une expédition dudit acte a été publié au 4<sup>ème</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL le 25 mai 1987 sous la référence de volume 1987P n°3438.

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.

## CONDITIONS DE VENTE

### Chapitre Ier : Dispositions générales

#### ARTICLE 1ER – 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.

À 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.

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.

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'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 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 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de 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. À 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**

À 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 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 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. À 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 EMOLUMENTS**

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.

À 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.

À 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 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**

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 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 V : 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 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<sup>er</sup> 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 À PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit 200.000 € (DEUX CENT MILLE EUROS).

Fait à VINCENNES, le

Par Maître Loren MAQUIN-JOFFRE  
Avocat poursuivant

Approuve            lignes            mots rayés nuls et            renvoi.

è rôle et dernier rôle

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE CRETEIL

02 JUIN 2023

SAISIES IMMOBILIERES

JEX - Tribunal Judiciaire de CRÉTEIL  
RG N°23/00055

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT : Un pavillon situé 276 avenue Victor Hugo à  
FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)  
cadastré section C n°182

APPARTENANT À : **M. Jinqing REN**  
**Mme Xiuyi REN**  
**Mme Xuechun TANG**

Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, agissant pour le compte de la  
SELARL AKPR, société d'Avocats près la Cour d'Appel de PARIS inscrite au  
Barreau du Val-de-Marne, Avocat poursuivant

**DIRE**

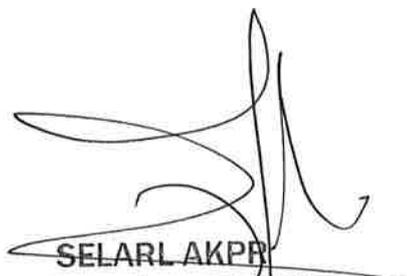
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le 2 juin

Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, Avocat au Barreau du Val-de-Marne, a  
comparu devant nous Greffier du Juge de l'Exécution en charge des  
procédures de saisies immobilières, et de la société MILLEIS BANQUE,  
créancier poursuivant la vente dont s'agit.

Laquelle, rendant compte des formalités par elle remplies pour parvenir à la  
vente, nous a dit ce qui suit :

Qu'elle entend annexer au cahier des conditions de la vente le certificat  
d'urbanisme en date du 24 avril 2023 dressé par la Mairie de FONTENAY-  
SOUS-BOIS.

Et à ladite Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, agissant pour le compte de la  
SELARL AKPR, Avocat, signé sous toutes réserves.



SELARL AKPR  
Avocats à la Cour - Barreau du Val de Marne  
14, rue Lejemptel - B.P.70 - 94302 VINCENNES CEDEX  
01 43 74 74 94 - PC 112 - PC 19

**OBJET DE LA DEMANDE :**  
**CERTIFICAT D'URBANISME DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Référence du dossier : CU 094 033 23 N3181**

Reçu le : <b>20/03/2023</b>	Adresse du terrain : <b>276 avenue Victor Hugo</b>
Par : <b>SELARL AKPR</b>	Référence cadastrale : <b>33 C 182</b>
Représenté par : <b>Madame MAQUIN-JOFFRE Loren</b>	Surface du terrain : <b>499 m<sup>2</sup></b>

**Le Maire de Fontenay-sous-Bois,**

**Vu** la demande d'un certificat d'urbanisme en application l'article L 410-1 a du code de l'urbanisme dudit terrain,  
**Vu** la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 décembre 2015 en Conseil Municipal, modifié en Conseil Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 14 février 2018, du 18 février 2019, du 08 décembre 2020 et du 05 juillet 2022,  
**Vu** l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration de l'accès aux documents d'urbanisme,  
**Considérant** que le P.L.U est disponible sur <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-d-urbanisme-457.html>

**CERTIFIE**

**DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

**Zone ou secteur :**

- Secteur UCb : tissu pavillonnaire caractérisé par un épannelage bas et une richesse architecturale importante, pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine maîtrisée

**Prescriptions :**

- Arbre d'intérêt : Cèdre de l'Atlas glauque
- Périmètre du droit de préemption urbain renforcé : Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) obligatoire
- Secteur de mixité sociale

**Informations annexes :**

- Divisions foncières soumises à déclaration préalable
- Quartier : Victor Hugo
- Règlement local de publicité intercommunal - Secteur ZP2 : Habitat et équipements
- Règlement local de publicité intercommunal - Secteur ZP3 : Axes structurants
- Zone de bruit routier et/ou ferroviaire - <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement-loi-sur-l-eau-dechets-defrichement-publicite-sols-pollues-bruit>
- Zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites
- L'ensemble de la commune est classée en zone à risque d'exposition au plomb

Il n'existe aucun plan d'alignement sur la Ville. Conformément à l'article 6§1 du P.L.U, si votre parcelle est située à l'angle de deux voies, un pan coupé peut-être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) ET AUTRE SERVITUDES**

- Absence de plan d'alignement sur l'ensemble des voies communales de la Ville (EL7)
- Plan de prévention des risques (PPR) mouvements de terrain liés à la sécheresse et réhydratation des sols (Aléa moyen)
- Servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport d'Orly (T5)
- Servitude Radioélectrique : Station Fontenay Télécom (Rayon 1000m) (PT1)

Les plans de prévention des risques et les porter à connaissance sont consultables sur le site web du Val-de-Marne : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Risques-naturels>

**Hôtel de ville**

## TAXES ET PARTICIPATIONS

Les taxes et participations suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

### Taxes :

- Taxe d'aménagement communale (Fontenay-sous-Bois) : Taxe d'aménagement à 5%
- Taxe d'aménagement régionale (Ile-de-France) : 1%
- Taxe d'aménagement départementale (Val-de-Marne) : 2,5%

Redevance d'archéologie préventive, redevance pour création de bureaux, locaux commerciaux et de stockage, redevance lié au règlement local de publicité.

## INFORMATIONS DIVERSES

**Informations sanitaires :** Les certificats de salubrité sont téléchargeables en suivant cette procédure : <https://www.fontenay.fr/sante/hygiene-et-sante-environnementale/conseils-et-demarches/informations-sanitaires-1022.html>

**Opérations concernant le terrain :** Néant

**Accords nécessaires :** Autorisation d'urbanisme (PC, DP, etc...)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.231-1 du code général des collectivités territoriales, le

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité.** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fait à Fontenay-sous-Bois,

24 AVR. 2023

Pour le Maire et par délégation,  
La Directrice Générale des Services Techniques et  
de l'Urbanisme



Corinne DE FILIPPIS



# Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410\*05

## Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

CU 094033 23 N 181

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 20 11 2023

Cachet de la mairie et signature du receveur

## 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

### a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

### b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

## 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

### Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur 

Nom :

Prénom :

### Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL AKPR

Raison sociale : AKPR

N° SIRET : 3 5 0 6 2 4 6 0 7 0 0 0 1 5 Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur 

Nom : MAQUIN-JOFFRE

Prénom : Loren

## 3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 14

Voie : rue Lejemptel

Lieu-dit :

Localité : VINCENNES

Code postal : 9 4 3 0 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 1 4 3 7 4 7 4 9 4

indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## 4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 276

Voie : avenue Victor Hugo

Lieu-dit : 276 avenue Victor Hugo

Localité : FONTENAY-SOUS-BOIS

Code postal : 9 4 1 2 0 BP : Cedex :

**Références cadastrales<sup>1</sup>** : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : Section : C Numéro : 0 1 8 2

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : 499 m<sup>2</sup>

**5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui  Non Eau potable : Oui  Non Assainissement : Oui  Non Électricité : Oui  Non 

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

**6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À VINCENNES

Le : 16 mars 2023

**SELARL AKPR**

Avocats à la Cour - Barreau du Val de Marne  
 14, rue Lejeune - B.P. 70 - 94302 VINCENNES CEDEX  
 01 43 74 71 94 - PC 112 - PC 19  
 Signature du (des) demandeur(s)

**Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.**

**Vous devrez produire :**

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département :  
VAL DE MARNE

Commune :  
FONTENAY SOUS BOIS

Section : C  
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 16/03/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
CADASTRE Centre des Finances  
Publiques 94037  
94037 CRETEIL CEDEX  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

