

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 en charge des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN LOT :

Les lots de copropriété n°17 et 133 dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence BRY BEAU SITE à BRY SUR MARNE (94360) - 181/193 boulevard Pasteur, cadastré section AN n°324

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Résidence BRY BEAU SITE situé 181/193 boulevard Pasteur à BRY SUR MARNE (94360), représenté par son syndic la SOCIÉTÉ DE GESTION ET D'ADMINISTRATION IMMOBILIÈRE (SGA IMMOBILIÈRE DU PARC), exerçant sous l'enseigne« CITYA SGA », Administrateur de biens, Société par Actions Simplifiée au capital de 8.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRÉTEIL sous le numéro 388 450 660, dont le siège social est situé 4Bis Avenue du Val de Beauté à NOGENT SUR MARNE (94130), prise en la personne de ses représentants légaux,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **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
exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300)
Tél. : 01 43 74 74 94 – Vestiaire : PC 112 – Email : maquin@akpr.com

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

1) la somme de 4.209,15 € (QUATRE MILLE DEUX CENT NEUF EUROS ET QUINZE CENTIMES), sauf mémoires, se décomposant comme suit :

- Charges de copropriété impayées au 1 ^{er} janvier 2022, charges du 1 ^{er} trimestre 2022 inclus, soit la somme de	€	4.709,25 €
- À déduire – règlements perçus :		
. Virement du 2 novembre 2022	€	- 2.107,78 €
. Chèque du 24 février 2023	€	- 400,00 €
. Chèque du 21 avril 2023	€	- 263,44 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 4.709,25 € à compter du 26 octobre 2021, date de l'assignation, majorés à compter du 20 juin 2022, avec imputation des règlements selon décompte joint, et arrêtés au 30 septembre 2023, soit la somme de	€	78,78 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 4.709,25 € avec majoration, postérieurs au 30 septembre 2023 et jusqu'à parfait paiement	€	MÉMOIRE
- Dommages et intérêts, la somme de	€	500,00 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 500 € à compter du 21 mars 2022, date du jugement, majorés à compter du 20 juin 2022, et arrêtés au 30 septembre 2023, soit la somme de	€	9,02 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 500 € avec majoration, postérieurs au 30 septembre 2023 et jusqu'à parfait paiement	€	MÉMOIRE
- Article 700 du Code de Procédure Civile, la somme de	€	1.100,00 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 1.100 € à compter du 21 mars 2022, date du jugement, majorés à compter du 20 juin 2022, et arrêtés au 30 septembre 2023, soit la somme de	€	19,85 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 1.100 € avec majoration, postérieurs au 30 septembre 2023 et jusqu'à parfait paiement	€	MÉMOIRE

- Dépens d'instance :		
. Délivrance commandements de payer	€	311,87 €
. Délivrance de l'assignation	€	112,84 €
. Droit de plaidoirie	€	13,00 €
. Signification du jugement	€	125,76 €
2) Le coût du commandement immobilier	€	MÉMOIRE
TOTAL SAUF MÉMOIRE	€	4.209,15 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

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 CRÉTEIL 2 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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 20 novembre 2023 sous la référence de volume (9404P02) 2023S n°00221, repris pour ordre selon bordereau rectificatif du 29 novembre 2023, publié le 4 décembre 2023 sous la référence 2023S n°235.

DÉSIGNATION

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

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de BRY-SUR-MARNE (94360) – 181 à 193 boulevard Pasteur, 4 rue du 2 décembre 1870, 1 rue des Pères Camiliens, adresse postale « 181 boulevard Pasteur », cadastré section AN n°324, pour une contenance de 1 hectare 98 ares 75 centiares tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n°1125 F en date du 30 août 1994, publié au 4^{ème} Bureau des Hypothèques de CRÉTEIL le 2 septembre 1994 sous la référence de volume 1994 P n°5622

LOT 77 :

Un appartement situé au quatrième étage du bâtiment B, escalier numéro 3, porte à droite en arrivant sur le palier, comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine avec loggia, séchoir, salle de bains, water-closets, un cabinet de débarras.

Et les 85/20.000èmes des parties communes générales.

LOT 133 :

Une cave numérotée 9 située au sous-sol du bâtiment B, escalier numéro 3.

Et les 2/20.000èmes des parties communes générales.

Ainsi au surplus, que lesdits lots sont décrits à l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claude THIBIERGE, Notaire à PARIS, en date du 1^{er} octobre 1963, publié au 10^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de la Seine le 17 octobre 1963 sous la référence de volume 5880 n° 5929.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Georges DAUBLON, Notaire à PARIS, le 15 décembre 1976, publié au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL le 13 janvier 1977 sous la référence de volume 2372 n° 1 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 31 mai 1995, publié au 4^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL le 13 juillet 1995 sous la référence de volume 1995 P n° 4187.

Ce règlement de copropriété et ses modificatifs devront être observés 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 numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (art. 45) 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.

OBSERVATIONS

La SCP MARTINEZ, Commissaires de Justice à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, a dressé le 30 octobre 2023 un procès-verbal de description.

La société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur immobilier, a dressé à même date le dossier des diagnostics techniques, lequel comprend :

- le certificat de superficie de la partie privative,
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- le Diagnostic de Performance Énergétique,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état des risques et pollutions.

Le procès-verbal de description et le dossier de diagnostics précités sont annexés au cahier des conditions de la vente.

Est également annexé au cahier des conditions de vente le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de BRY-SUR-MARNE en date du 11 décembre 2023, accompagné du certificat de numérotage dressé à même date.

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 Bernard CARVAIS, Notaire à PARIS, en date du 9 mars 2011.

Du chef des époux HURIEZ :

Les biens appartiennent à Monsieur et Madame HURIEZ pour les avoir acquis de Monsieur Claude FABRE suivant acte reçu par Maître Bernard CARVAIS, membre de la SCP « Emmanuel et Nicolas DELOUIS et Bernard CARVAIS », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 17^{ème} arrondissement, en date du 9 mars 2011, moyennant le prix de 179.000 €.

Une expédition dudit acte a été publiée au 4^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 14 mars 2011 sous la référence de volume (9404P04) 2011 P n° 1932.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur Claude FABRE :

Le bien appartenait à Monsieur Claude FABRE pour l'avoir acquis de la société dénommée « étude, construction, gestion, transactions immobilières – ECGTI », suivant acte reçu par Maître DUCAMP, Notaire à PARIS, en date du 25 mars 1981 moyennant le prix de 150.000 Francs, soit la contrevaieur de 22.867,35 €.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 4^{ème} Bureau des Hypothèques de CRÉTEIL le 25 mai 1981 sous la référence de volume 4130 n°16.