

DEJANS AVOCATS
Société d'Avocats au Barreau de SENLIS
17, avenue Foch
60300 SENLIS
Tél. 03.44.53.00.23
Mail : contact@dejans-avocats.com

Cour d'Appel d'AMIENS

Tribunal Judiciaire
60200 COMPIEGNE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Poursuivant : **Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE PRIEURE**
1 Rue Georges Forest – 60200 COMPIEGNE
REPRESENTE PAR SON SYNDIC LA SOCIETE NEXITY
19 Rve de Vienne – 75008 PARIS

Partie saisie :

AVOVENTES

Cahier des conditions de vente déposé le :
Audience d'Orientation fixée à la date du : **MARDI 4 JUIN 2024**

DEJANS AVOCATS

Société d'Avocats au Barreau de SENLIS

17, avenue Foch

60300 SENLIS

Tél. 03.44.53.00.23

Mail : contact@dejans-avocats.com

Cour d'Appel d'AMIENS

Tribunal Judiciaire

60200 COMPIEGNE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE TOME - I/III

Poursuivant : Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE PRIEURE
1 Rue Georges Forest – 60200 COMPIEGNE
REPRESENTE PAR SON SYNDIC LA SOCIETE NEXITY
19 Rve de Vienne – 75008 PARIS

Partie saisie :

AVOVENTES

DEJANS AVOCATS
Société d'Avocats au Barreau de SENLIS
17, avenue Foch
60300 SENLIS
Tél. 03.44.53.00.23
Mail : contact@dejans-avocats.com

NF SDC LE PRIEURÉ C.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

(article R322-10 du Code des procédures civiles d'exécution)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE auxquelles sera adjugé, à l'audience des saisies immobilières par devant Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de COMPIEGNE, au Palais de Justice de ladite ville, Cité Judiciaire, boulevard Pasteur, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble dont la désignation suit :

Commune de COMPIEGNE (60200)

Dans un ensemble immobilier sis 1 et 3 Rue Georges Forest, cadastré section **AM** numéro **214**.

Désignation des biens saisis :

Un studio formant le lot n°53 et les 57/10000^{èmes} des parties communes générales ;

Une place de parking formant le lot n° 216 et les 5/10000^{èmes} des parties communes générales.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances, circonstances et dépendances, tous droits de propriétés, communautés, mitoyennetés et autres pouvant y être attachés, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, ainsi que toute augmentation et améliorations non comprises dans la désignation qui précède, sans aucune exception ni réserve.

Saisi à la requête de :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Résidence LE PRIEURÉ », sis 1 Rue Georges Forest - 60200 COMPIEGNE, représenté par son Syndic la société NEXITY LAMY, SAS immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 487 530 099, dont le siège social est 19 Rue de Vienne – 75008 PARIS,

**représenté par son représentant légal domicilié ès qualité audit siège ;
agissant poursuites et diligences de ses dirigeants responsables domiciliés
ès qualité audit siège ;**

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Thibaut
VANDIERENDONCK, avocat au barreau de COMPIEGNE, y demeurant 6 bis Rue
Fournier Sarlovèze – 60200 COMPIEGNE, qui est constitué et qui continuera
d'occuper pour elle sur la poursuite de saisie immobilière dont s'agit.

**Ayant pour avocat plaidant Maître Noémie FOUQUE, membre de la SELARL
DEJANS, avocats associés au Barreau de SENLIS, y demeurant 17 Avenue
Foch - 60300 SENLIS.**

Sur et au préjudice de :

AVOVENTES

Partie saisie n'ayant pas d'avocat constitué.

Suivant COMMANDEMENT du ministère de la SELARL OLLAGNON MARA
COULON SOUYAH-MEDEUF, huissiers de justice associés à CREIL (Oise) en
date du 7 février 2024, publié le 27 février 2024, volume 2024 S numéro 21
au Service de la Publicité Foncière de SENLIS.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**En vertu de la grosse dument en forme exécutoire d'un jugement réputé
contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de
COMPIEGNE le 1^{er} mars 2022. signifié et actuellement définitif, aux termes
duquel AVOVENTES a été condamné à payer au Syndicat des
copropriétaires de l'Immeuble Résidence LE PRIEURE :**

- la somme de 10.702,04€ au titre des charges de copropriétés selon
décompte arrêté au 22 avril 2021 assortie des intérêts au taux légal à
compter du 20 juillet 2021 ;
- la somme de 500€ à titre de dommages-intérêts ;
- la somme de 1.500 € euros sur le fondement de l'article 700 du Code de
procédure civile et les dépens ;

**En vertu de la grosse dument en forme exécutoire d'un jugement réputé
contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal d'instance de
COMPIEGNE le 22 août 2018, signifié et actuellement définitif, aux termes**

duquel **AVOVENTES** a été condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Résidence LE PRIEURE :

- la somme de 7.216,54 € au titre des charges de copropriétés arrêtées au 1^{er} trimestre 2018 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 novembre 2016 sur la somme de 4.169,68 € et du 19 avril 2018 pour le surplus;
- la somme de 166,57 € au titre des frais de recouvrement nécessaires ;
- la somme de 480 € euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens ;

En vertu de l'article 2402 3° du Code civil, les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Résidence LE PRIEURE relatives à l'année en cours lors de l'adjudication ainsi qu'aux quatre dernières années échues sont garanties sur le lot vendu du copropriétaire débiteur ;

La requérante est ainsi créancière de **AVOVENTES**

1°) la somme de 37.151,72 €uros, selon décompte arrêté au 1^{er} avril 2024 et joint en copie au présent acte, étant précisé que le taux des intérêts moratoires est égal au taux de l'intérêt légal ;

2°) coût du commandement et tous frais conséquents faits et à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage ;

Sauf erreur ou omission et sous réserve de tous autres dus, droit et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sans préjudice de toutes sommes dues jusqu'au parfait paiement, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement contient les mentions prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, savoir :

1°) la constitution de Maître Thibaut VANDIERENDONCK Avocat au Barreau de COMPIEGNE, pour le créancier poursuivant avec ELECTION DE DOMICILE en son Cabinet et l'indication que tous les actes d'opposition au commandement, les offres et toutes significations relatives à la saisie seront notifiés audit domicile élu ;

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire ;

3°) le décompte des sommes réclamées (principal, frais et intérêts échus) ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- 4°) l'avertissement que faute de payer dans le délai de HUIT JOURS, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) l'indication des biens sur lesquels porte la saisie ;
- 6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de sa transcription au service de la publicité foncière ;
- 7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat, à cet effet, mais qu'elle ne pourra être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) la sommation si l'immeuble saisi est donné en location, d'indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du locataire ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.
- 10°) l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) l'indication que le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de COMPIEGNE est compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;
- 12°) l'indication que le débiteur peut, s'il en fait préalablement la demande, bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi ;
- 13°) l'indication, si le débiteur est une personne physique qu'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-4 du Code de la Consommation.

Le débiteur n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié le 27 février 2024, volume 2024 S numéro 21 au Service de la Publicité Foncière de SENLIS.

L'état hypothécaire requis sur cette formalité est annexé en copie au présent cahier des conditions de vente.

EN CONSEQUENCE et par exploit du ministère de la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, huissiers de justice associés à CREIL (Oise), en date du..... dont copie jointe, le créancier poursuivant a assigné **AVOVENTES** à l'audience des saisies immobilières du **MARDI 04 JUIN 2024 à 13H30** pardevant Madame le Juge

de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de COMPIEGNE, afin d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Commune de COMPIEGNE (60200)

Dans un ensemble immobilier sis 1 et 3 Rue Georges Forest, cadastré section **AM** numéro **214**.

Désignation des biens saisis :

Un studio formant le lot n°53 et les 57/10000^{èmes} des parties communes générales ;

Une place de parking formant le lot n° 216 et les 5/10000^{èmes} des parties communes générales.

Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits objets de la présente vente a fait l'objet d'un règlement de copropriété selon acte en date du 08 août 1974, publié au service de la publicité foncière le 01 octobre 1974 volume 5769 numéro 1.

Etats descriptifs de division

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits objets de la présente vente a fait l'objet d'un état descriptif de division :

- en date du 10 février 2022, publié au service de la publicité foncière le 14 mars 2011 volume 2011 numéro 1387 ;
- en date du 17 avril 2012, publié au service de la publicité foncière le 27 avril 2012 volume 2012 numéro 1964.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances, circonstances et dépendances, tous droits de propriétés, communautés, mitoyennetés et autres pouvant y être attachés, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, ainsi que toute augmentation et améliorations non comprises dans la désignation qui précède, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des biens saisis sus désignés, dressé par la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, huissiers de justice associés à CREIL (Oise) en date du 19 février 2024, est annexé en copie au présent cahier des conditions de vente.

Si les biens sus désignés consistent en des lots de copropriété et pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est précisé que la superficie de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est indiquée aux termes dudit procès-verbal de description et que l'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils seront le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE :

Est annexé, en copie, au présent cahier des charges, l'extrait de la matrice cadastrale délivré par le bureau du cadastre de SENLIS.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à AVOVENTES sus-nommé, pour les avoir acquis AVOVENTES aux termes d'un acte reçu par-devant la SCP WEBER, notaires à COMPIEGNE (Oise) en date du 25 juin 2003, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE (devenu service de la publicité foncière de SENLIS à la suite d'une fusion), le 17 juillet 2003 volume 2003 P numéro 3550.

Les renseignements ci-dessus donnés, concernant l'origine de propriété le sont, sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

URBANISME :

Ces états ne sont pas dressés lors du dépôt du présent cahier des conditions de vente et si nécessaire, ils feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieur.

ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE ET L'ETAT ENERGETIQUE :

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente :
-Le dossier technique

- Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques et pollutions
- L'arrêté préfectoral / le zonage sismique / le zonage radon
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le certificat de surface privative
- L'attestation sur l'honneur

Dressés par la société PAC-ECOBAT, diagnostiqueurs à BALAGNY SUR THERAIN (Oise).

Il est rappelé que l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans recours, ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera donc son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.