



Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY**
Juge de l'exécution immobilier
Audience d'adjudication du mardi 16 juin 2026 à 14h00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY** siégeant audit Tribunal sis à **BOBIGNY (93000)**, **Immeuble L'Européen, 1 promenade Jean Rostand, Salle d'audience G - 7^{ème} étage - Hall A**, les biens et immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :

Sur la commune de BONDY (93140), SEINE-SAINT-DENIS,

1) Dans un ensemble immobilier sis 1 à 11 Place Nicole Neuberger, cadastré à ladite commune Section R numéro 141, lieudit « 28 avenue de Verdun » pour une contenance totale de 14 ares et 79 centiares,

- **Le LOT VOLUME n° 2, consistant en la propriété d'un volume immobilier complexe de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles**

2) Une parcelle de terre cadastrée Section R numéro 145, lieudit « 28 avenue de Verdun » pour une contenance totale de 1 ares et 29 centiares,

3) Une parcelle de terre cadastrée Section R numéro 143, lieudit « 28 avenue de Verdun » pour une contenance totale de 5 ares et 60 centiares, avec toutes constructions y édifiées.

L'ensemble des biens se compose comme suit :

Une SURFACE DE VENTE, une pièce sans fonction permettant d'accéder au monte-charge, aux vestiaires, à la zone de livraison,

Et au sous-sol, une zone de réception de marchandises/stockages, un espace commun pour les salariés, un local abritant un tableau général basse tension, des vestiaires homme, des vestiaires femme, des laboratoires de boulangerie, des chambres froides, des locaux annexes, une réserve, un bureau de direction.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

MISE A PRIX : 500 000,00 €

CINQ CENT MILLE EUROS

avec faculté le jour même de baisse du quart, de moitié et éventuellement des trois quarts en cas de désertion d'enchères (outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Vendus aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, Mandataire Judiciaire, demeurant et domicilié 99 rue Pierre Semard à BOBIGNY (93000), es qualité de liquidateur de la société

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat postulant Maître Myriam CALESTROUPAT, Avocat associé de la SCP CALESTROUPAT-THOMAS ET ASSOCIES, avocat inscrit au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, demeurant 8 boulevard Henri Barbusse, à MONTREUIL (93100)

(Tel : 01 48 58 17 06 – Email : m.calestroupat@fgtavocats.com)

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux de, AIX-EN-PROVENCE, GRASSE et MARSEILLE, dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;

(Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobillieres@dpa-avocats.com)

SUR :

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

Suivant :

- **ORDONNANCE n° 26/147 (RG : 20/59)** rendue par Madame le Juge-Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la : **©AVOVENTES.FR Société Civile immobilière**, en date du 05 février 2026 publiée au Service de la Publicité Foncière de SEINE-SAINT-DENIS, en date du 24 mars 2026 sous les références Volume 2026 S n° 125.
- **AVIS D'AUDIENCE** signifié aux créanciers inscrits en date du **mercredi 15 avril 2026** savoir :

©AVOVENTES.FR

- Son inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC le 22 avril 2013, sous les références Volume 2013 V n° 1762, ayant fait l'objet de reprises pour ordre publiées en date du 22 mai 2013 sous les références Volume 2013 V n° 2113, puis le 19 avril 2021 sous les références Volume 2021 V n° 1803, puis le 07 juillet 2021 sous les références Volume 2021 V n° 6164
- Son inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC le 22 avril 2013 sous les références Volume 2013 V n° 1763, ayant fait l'objet de reprises pour ordre publiées en date du 19 avril 2021 sous les références Volume 2021 V n° 1804, puis le 07 juillet 2021 sous les références Volume 2021 V n° 4165 ;
- Et en son inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC en date du 22 avril 2013 sous les références volume 2013 V n° 1764, ayant fait l'objet de reprises pour ordre publiée le 19 avril 2021 sous les références volumes 2021 V n° 1805, puis publiée le 07 juillet

2021 sous les références volume 2021 V n° 4166.

© AVOVENTES.FR

- Son inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC le 22 avril 2013 sous les références Volume 2013 V n° 1769 ;
- Et en son inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC le 22 avril 2013 sous les références volume 2013 V n° 1770 suivie d'une reprise pour ordre publiée le 22 mai 2013 sous les références volume 2013 V n° 2112.

© AVOVENTES.FR

- son inscription d'hypothèque légale publiée le 17 mai 2016 sous les références volume 2016 V n° 2665,
- son inscription d'hypothèque légale publiée le 14 novembre 2017 sous les références volume 2017 V n° 5855 ;
- Et son inscription d'hypothèque légale publiée le 28 octobre 2020 sous les références volume 2020 V n° 4073.

Cette Ordonnance contient les copies et énonciations suivantes :

- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la vente,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY,
- la constitution de Maître Myriam CALESTROUPAT, avocat associé de la SCP CALESTROUPAT-THOMAS ET ASSOCIES, avocat inscrit au barreau de SEINE-SAINT-DENIS pour le mandataire poursuivant, avec élection de domicile au cabinet ;
- et les indications d'Etat civil des parties.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, sis à BOBIGNY (93000), Immeuble l'Européen, 1 promenade Jean Rostand, Salle d'audience G – 7^{ème} étage – Hall A, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi le :

MARDI 16 JUIN 2026 – 14H00

à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SARL LEROI ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à NANTERRE (92), en date du 13 mars 2026 ainsi que les diagnostics techniques établis par le Cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT, le même jour.

- Origine de propriété de la parcelle cadastrée Section R n° 141 – LOT VOLUME 2 :

Ledit bien appartient à la société Société Civile Immobilière, en pleine propriété, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte en date du 29 avril 2002 publié au Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC le 28 mai 2002 sous les références volume 2002 P n° 3099.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division en volumes publié au Premier bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 29 décembre 1993, volume 1993 P n° 6172 suivie d'une attestation rectificative publiée le 2 février 1994, volume 1994 P n° 587.

- Origine de propriété des parcelles cadastrées section R n° 143 et Section R n° 145 :

Lesdits biens appartiennent à la Société Civile Immobilière, en pleine propriété, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte en date du 20 mars 2013 publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de NOISY LE SEC le 19 avril 2013 sous les références volume 2013 P n° 2311.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il ressort du procès-verbal de description que les biens seraient occupés par la

©AVOVENTES.FR

- Bail commercial en date du 1^{er} juillet 1993 ;
- Avenant en date du 02 janvier 2003 ;
- Renouvellement de bail en date du 1^{er} juillet 2002 ;
- Avenant et renouvellement de bail en date du 7 mars 2013 ;
- Avenant du 30 juin 2014.

Une demande de renouvellement a été adressée par cette société sur laquelle le requérant ne s'est pas encore positionné.

CLAUSES SPECIALES

I .- 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, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages 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 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.

II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :
« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.
En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« *les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

III. - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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 L.642-18 et suivants et les articles R642-22 et suivants du Code de Commerce.

Article 2 – 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 3 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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 5 – 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 sera remise au liquidateur 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 6 – 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 7 – 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 8 – 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 Bâtonnier de l'ordre des avocats au Barreau de BOBIGNY, 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.

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 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

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 10 – Réitération des enchères

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 L322-12 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 11 – Transmission de propriété

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 12 – Paiement du prix (dispositions spécifiques de l'article R643-3 du Code de commerce)

En cas de ventes d'immeuble sur liquidation judiciaire, le prix sera payé par l'adjudicataire entre les mains du liquidateur judiciaire dans les trois mois de l'adjudication, lequel devra en délivrer reçu par retour.

Le prix est productif d'intérêts de retard au taux légal à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive.

Dans l'hypothèse où tout ou partie du prix aurait été versé entre les mains du Bâtonnier, celui-ci le transmettra au liquidateur dès l'expiration des délais de bonne fin d'encaissement bancaire, sans intérêt à sa charge, contre le même reçu.

Article 13 – 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments 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. Seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

Article 14 – 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 15 – 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 16 – 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 :

- de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- de notifier au poursuivant 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 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 17 – 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 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.

Par application de l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tout occupant de son chef.

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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 – Titres de propriété

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purgé 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 à compter de la publication du titre de vente.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 21 – 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 par lettre recommandée avec avis de réception.

Elle 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 avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, par acte extra judiciaire, valant ainsi mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2374 du Code Civil.

En conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire ou l'acquéreur est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libre de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Article 22 – 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 1er 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 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Article 24 – Election de domicile

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et ne pourra avoir effet que par signification de constitution au lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

Article 25 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par Madame le Juge-Commissaire du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, soit :

500 000,00 €

CINQ CENT MILLE EUROS

avec faculté le jour même de baisse du quart, de moitié et éventuellement des trois quarts en cas de désertion d'enchères (outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU, avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES ET ASSOCIES, avocat inscrit au Barreau de GRASSE, agissant sous la postulation de Maître Myriam CALESTROUPAT, Avocat associé de la SCP CALESTROUPAT-THOMAS ET ASSOCIES, avocat inscrit au Barreau de SEINE-SAINT-DENIS, demeurant 8 boulevard Henri Barbusse, à MONTREUIL (93100), laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A MONTREUIL,
Le**

Maître Myriam CALESTROUPAT

Liste des annexes :

- **Procès-verbal descriptif des biens établi par la SARL LEROI ET ASSOCIES le 13 mars 2026 ;**
- **Rapport de diagnostics techniques du 13 mars 2026 ;**
- **Certificat d'urbanisme de la Mairie de BOBIGNY du 19 février 2026 (DPU simple) ;**
- **Le relevé de propriété ;**
- **L'extrait cadastral modèle 1 ;**
- **L'extrait du plan cadastral ;**
- **Le plan de situation ;**
- **Un état hors formalité sur les parcelles ;**
- **Etat descriptif de division et rectificatif ;**
- **Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY du 05 février 2026 ;**
- **Etats sur formalités de publication de l'Ordonnance du 05 février 2026.**

Philippe WALD - Fabrice REYNAUD
Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASONE – Marie CASES

12 av. du gal Gallieni – BP215
92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30
contact@huissierweb.com
<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard
75017 Paris

PROCES VERBAL DE CONSTAT



LEROI & ASSOCIÉS
HUISSIERS DE JUSTICE

PARIS • NANTERRE - LA DEFENSE