

14 AOUT 2020

VISA DE DÉPÔT
Le Greffier

COPIE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE DE SAISIE IMMOBILIERE

Créancier poursuivant :
CREDIT FONCIER DE FRANCE

débiteurs saisis :
M. et Mme KALMO

Me Patrice LEOPOLD
Avocat

Adresse des biens vendus :

Un LOGEMENT de 3 PP avec balcon,
et un PARKING
sis à SAINT-DENIS (93210) ZAC BEL AIR
22 Avenue Leroy des Barres
Lot 3 C de la ZAC BEL AIR NORD
(lots : 27-54)

Dépôt au Greffe :
13/08/2020

Mise à prix :
60 000 €

Audience d'orientation :
MARDI 20 OCTORBE 2020

Audience d'adjudication

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Dans un immeuble sis à SAINT-DENIS (93210) ZAC BEL AIR - 22 Avenue Leroy des Barres :

- Bâtiment Super Structure, au 2^{ème} étage, 2^{ème} porte droite en sortant de l'ascenseur 2, porte 221 : un LOGEMENT de 3 pièces principales avec balcon,
- Bâtiment Parking, au rez-de-jardin : un PARKING.

Aux requêtes, poursuites et diligences du


CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718 €, RCS PARIS 542 029 848, ayant son siège à PARIS (75001) 19 rue des Capucines, représentée par son Président domicilié audit siège.

Ayant pour Avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER
Avocat R 029
PARIS 9^{ème}, 24 rue Godot de Mauroy Tél. : 01 47 66 59 89
Mail : avocats@plcavocats.fr

postulant par le Ministère de Maître Patrice LEOPOLD,

Avocat associé au Barreau de Seine Saint Denis, demeurant à ROSNY SOUS BOIS
(93110) 67 Boulevard Alsace Lorraine BOB 30

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de Saisie Immobilière et leurs suites.

1^{ème} rôle 

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître FRICOTEAUX, Notaire associé à SAINT DENIS (93) en date du 08/01/2014 contenant vente et prêt à taux 0 de 76 634.25 € et prêt PAS LIBERTE de 155 590 € à Monsieur KALMO et à Mme SAMAKE son épouse.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Philippe LETELLIER, Huissier de Justice associé à TREMBLAY EN FRANCE (93), a fait signifier commandement valant saisie immobilière en date des :

1) 04/03/2020 à :

- **Madame Ramata SAMAKE épouse KALMO,**
Née à BAMAKO (MALI) le 23/03/1974, de nationalité malienne,
Demeurant à SAINT DENIS (93200) ZAC BEL AIR - 22 Avenue Leroy
des Barres

2) 06/03/2020 à :

- **Monsieur KALMO Kristo,**
Né à RAKVERE (ESTONIE) le 19/08/1979, de nationalité estonienne,
Demeurant à SAINT DENIS (93200) ZAC BEL AIR - 22 Avenue Leroy
des Barres

Tous deux mariés à la Mairie de VILLEJUIF (94) le 16/12/2006 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Les sommes de :

I- Au titre du PRET A TAUX 0 n° 1125505 - la somme totale de 77 243.38 € au 28/01/2020 :

Se décomposant ainsi :

- Principal au 24/06/2019, date d'exigibilité anticipée 76 624.25 €, majoré du solde débiteur de 362.43 € 76 986.68 €
- Solde des Cotisations d'assurance au 28/01/2020 (51.34 €/mois) 256.70 €

Outre cotisations d'assurance du 29/01/2020 jusqu'au paiement complet

2^{ème} rôle



II- Au titre du prêt PAS LIBERTE n° 1125506 - la somme totale de 195 839.58 € au 28/01/2020 :

Se décomposant ainsi :

- Principal au 24/06/2019, date d'exigibilité anticipée 156 149.59€, majoré du solde débiteur de 22 090.24 €	178 239.83 €
- Intérêts au taux de 3.95 % l'an au 28/01/2020	4 206.08 €
- Cotisations d'assurance au 28/01/2020 (114.61 €/mois)	916.88 €
- indemnité de 7 %	12 476.79 €

Outre les intérêts au taux de 3.95 % l'an et cotisations d'assurance du 29/01/2020 jusqu'au paiement complet

Dues en vertu de l'acte notarié reçu par Me FRICOTEAUX en date du 08/01/2014

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 SPF de BOBIGNY – 2^{ème} bureau, 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 (décret du 30/05/2012).

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF de BOBIGNY – 2^{ème} bureau, le 25/05/2020 volume 2020 S n° 60.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 20 OCTOBRE 2020 à 9 H 30 (Salle 1)**

* * * *

3^{ème} rôle



DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Me LETELLIER, Huissier de justice associé à TREMBLAY EN FRANCE (93) du 02/07/2020

Dans un immeuble sis à SAINT-DENIS (93210) ZAC BEL AIR - 22 Avenue Leroy des Barres
Cadastré section BE n° 261 pour 25 a 59 ca
Lot 3 C de la ZAC BEL AIR NORD

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Telle que relatée en pages 5 à 10 de l'acte notarié du 08/01/2014 (annexées au présent cahier des conditions de vente)

LE LOT numéro VINGT SEPT (27) : de l'état descriptif de division à savoir :-----

Bâtiment Super Structure, au 2^{ème} étage, 2^{ème} porte droite en sortant de l'ascenseur 2, porte 221 : un LOGEMENT de type 3 pièces composé : d'une entrée ouverte sur séjour avec coin cuisine, couloir de dégagement, salle de bains, W.C., 2 chambres.

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les 209/10 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT numéro CINQUANTE QUATRE (54) : de l'état descriptif de division à savoir :-----

Bâtiment Parking au rez-de-jardin : un emplacement couvert pour véhicule portant le n° 9

Et les 12/10 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

4^{ème} rôle



OBSERVATIONS

- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître VAN ELSLANDE, Notaire à SAINT DENIS (93) en date du 13/03/2013 publié au 2^{ème} Bureau SPF BOBIGNY le 15/03/2013 volume 2013 P n° 1523.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 de 10 JUILLET 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 JUIN 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'Article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du Règlement de Copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

* * * *

5^{ème} rôle



ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître FRICOTEAUX, Notaire associé à SAINT DENIS (93) en date du 08/01/2014,

En la personne de M. et Mme KALMO, parties saisies.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur KALMO Kristo et à Madame Ramata SAMAKE son épouse, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, de :

- la Société dénommée « **SCI SAINT DENIS BEL AIR** », Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000 €, dont le siège à est PARIS cedex 15 (75755) 33 avenue du Maine, identifiée au SIREN sous le n° 539862060, immatriculée au RCS PARIS

Selon acte reçu par Maître FRICOTEAUX, Notaire susnommé le 08/01/2014 publié au SPF BOBIGNY – 2^{ème} bureau le 29/01/2014 volume 2014 P n° 664

Moyennant le prix principal, contrat en mains, de 228 969.51 € T.T.C, payé de la façon suivante :

EXIGIBILITE PU PRIX

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

En conformité avec les dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix ci-dessus indiqué est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échéancier suivant :

Etat d'avancement des travaux	Appel de fonds en %	% cumulés
A la déclaration d'ouverture et la signature de l'acte authentique	20%	20%
Achèvement des fondations	15%	35%
Achèvement plancher bas du RDC	15%	50%
Achèvement plancher bas du 2 ^{ème} étage	10%	60%
Mise hors d'eau	10%	70%
Début de cloisonnement	20%	90%
Achèvement (R. 261-1 C.CH)	5%	95%
' Livraison	5%	100%

6^{ème} rôle




7ème folie

- 5 % à la livraison, soit la somme de ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE- HUIT
EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES, 11 448,48 €

- 5 % à l'achèvement, soit la somme de ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE- HUIT
EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES, 11 448,48 €

- 20 % au début de cloisonnement, soit la somme de QUARANTE-CING MILLE SEPT
CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTIMES, 45 793,90 €

- 10 % à la mise hors d'eau, soit la somme de VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-
VINGT-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES, 22 896,95 €

- 10 % à l'achèvement du plancher bas du 2^{ème} étage, soit la somme de VINGT- DEUX
MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE
CENTIMES, 22 896,95 €

- 15 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée, soit la somme de TRENTE-
QUATRE MILLE TROIS CENT QUARANTE CING EUROS ET QUARANTE-TROIS
CENTIMES, 34 345,43 €

- 15 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE TROIS
CENT QUARANTE- CING EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES, 34 345,43 €

- 20 % à la déclaration d'ouverture de chantier et signature de l'acte authentique, soit la
somme de QUARANTE-CING MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET
QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES, 45 793,90 €

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de DEUX CENT VINGT- HUIT
MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (228
969,51 EUR) sont les suivants :

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes
d'échelonnement du paiement du prix, Rencalssissement correspondant et ceux ultérieurs
subiraient cette variation.

Le surplus du prix de la présente vente, soit CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE CENT
SOIXANTE-QUINZE EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (183 175,61 €), sera payé
au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu,
le tout en conformité de l'article 3601-3 du Code civil et de l'article R 261-1*1 du Gode la
construction et de l'habitation.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ladite somme.

L'ACQUEREUR a payé comptant la somme de QUARANTE CING MILLE SEPT CENT
QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT- DIX CENTIMES (45 793,90 €) au
VENDEUR ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire associé soussigné.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article
19 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1987, en fonction de l'état actuel
d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de VINGT pour cent soit :
QUARANTE-CING MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-
VINGT-DT* CENTIMES (-45 793,90 €)

Le Notaire associé soussigné a informé l'ACQUEREUR des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, dans sa rédaction a elle résultant de l'article 96 de la loi 2006.872 du 13 juillet 2006, ci-dessous littéralement

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles à construire ou de location-propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Il est précisé que ladite vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, établi par acte sous seing privé en date à SAINT DENIS, le 14 avril 2013, pour lequel les prescriptions de l'article 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît. Aux termes de ce contrat, le VENDEUR s'est obligé à réserver à l'ACQUEREUR la faculté d'acquérir les BIENS et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

CONTRAT DE RESERVATION - NOTIFICATION

Etant précisé qu'aux présentes, le CREDIT FONCIER DE FRANCE créancier poursuivant la présente vente, a consenti 2 prêts relatés ci-avant d'une somme globale de 232 224,25 € à M. et Mme KALMO.

Les biens demeureront affectés par le privilège spécial expressément réservé au profit du VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire qui demeurera également expressément réservée.

Conformément à l'article 2379 du Code civil, inscription dudit privilège, avec réserve de l'action résolutoire, sera requise lors de la publication du présent contrat de vente au profit du VENDEUR aux frais de l'ACQUEREUR qui consent à ce qu'il soit pris et renouvelé également à ses frais, toutes inscriptions sur les BIENS présentement vendus.

Somme garantie : CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (183 175,61 €)

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL QUINZE, soit un an après l'achèvement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS, fixé à titre prévisionnel au plus tard au 31 décembre 2014.

RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

TOTAL égal au prix de la vente soit DEUX CENT VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (228 969,51 €).

A la sûreté et garantie du paiement de la partie du prix de vente stipulée payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et ci-dessus déterminée et éventuellement de la partie du prix de vente devenu exigible mais dont le paiement sera différé et ci-dessus déterminée en principal, intérêts, frais et accessoires quelconques, ainsi que de l'exécution de toutes les conditions de leur paiement,

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat cette promesse.

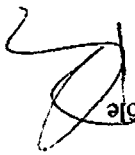
Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'une promesse authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Etant encore précisé qu'une :

- cession d'antériorité a été publiée le 31/03/2014 dépôt 2014D4480
- obtention d'antériorité a été publiée le 31/03/2014 dépôt 2014D4481
- obtention d'antériorité a été publiée le 31/03/2014 dépôt 2014D4482

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.

gène r0|e



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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 opposables 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 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.
première vente peut y procéder.
En cas de pluralité de surenchéreurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchéreur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la
La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

être rétractée.
La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut
Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.
La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal

ARTICLE 10 - SURENCHERE

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux
vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur
être distribuée avec le prix de l'immeuble.
En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de
contestation de la surenchère.
La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

de 3.000 euros.
séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum
récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du
Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre
ARTICLE 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEUREUR

et des pouvoirs de son représentant.
d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social
déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit
civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur
Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état
postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.
Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

CHAPITRE II : ENCHERES

risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.
dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses
généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses
réglements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et
occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des
L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives,

ARTICLE 7 - SERVITUDES

de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.
En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu
intérêts.

procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et
droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des
En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein
égal au moins au prix de la vente forcée.
et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme,
L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques,
d'assurance.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence
contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.
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

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 PROPRIETE

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 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats 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 AMIABLE 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 taxes, 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 taxes et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOULMENTS

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 taxes 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'acquiescer, 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 résultera sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au 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.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai impartit, l'avocat du créancier poursuivait la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :
a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 rencontre 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.

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.

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

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.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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. 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. Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de créance en principal.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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. 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. 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.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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. 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 forcée, 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 transcrite le jugement d'adjudication.

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

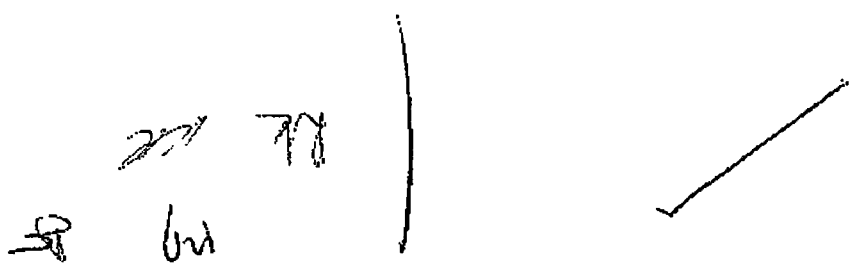
SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 €).

Fait à BOBIGNY le 13 AOUT 2020 .-----
par Maître Patrice LEOPOLD
Avocat poursuivant

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

Patrice LEOPOLD
Avocat Barreau Seine St-Denis
67 Bd Alsace Lorraine
93110 ROSNY SOUS BOIS - BOB 30
16^{ème} rôle - Tél. 01 48 95 22 63





La Ville de SAINT-DENIS a créé et réalise cette ZAC en régie.

Le périmètre opérationnel couvre une superficie totale de 64.000,00 m².

- A l'ouest
 - par l'école maternelle du Bel-Air (non-incluse)
 - par l'arrière des parcelles portant les numéros pairs de la rue Giffard
 - par les talus au pied de l'autoroute A1
 - par le passage sous l'autoroute A1, inclus.
- Au sud
 - par la limite entre l'ancienne-cité Casanova et le quartier pavillonnaire du Bel-Air
 - par la rue du Progrès au niveau des numéros 54, 56 et 58
- A l'est
 - par la limite entre le Mail de Verdugo, et la centrale de chauffage urbain
 - par la limite du chemin du Ru de Montfort
- Au nord
 - par les talus au pied de l'autoroute A1
 - par le côté nord de l'avenue du Maréchal Lyautey

Le territoire concerné par cet aménagement est délimité:

- l'amélioration de l'habitat et de son environnement,
- le désenclavement du quartier,
- le renforcement de l'attractivité du quartier, avec notamment l'implantation d'un équipement d'envergure intercommunale: le lycée SUGER.

La réflexion est poursuivie et en 1993, un programme de référence a été élaboré sur le quartier Bel Air. Il a donné lieu dans la partie nord du quartier à une procédure de Zone d'Aménagement concertée dont les objectifs de qualification urbaine étaient:

Des 1985, dans le cadre de la politique de la ville, a été réfléchi un projet de quartier Franc-Moisin/Bel Air, visant à harmoniser les différentes entités, par une réflexion sur la totalité du territoire, une prise en compte à la fois de l'existant, mais aussi des dynamiques potentielles.

1° Création et réalisation de la ZAC Bel Air Nord

Préalablement à la convention elle-même, il est exposé ce qui suit :

1 - ZAC BEL-AIR NORD

EXPOSE - Zone d'aménagement concertée

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Suivant délibération en date du 25 février 1993, devenue exécutoire le 1^{er} mars 1993, le Conseil Municipal de SAINT-DENIS a décidé la mise à l'enquête publique du P.A.Z. avant la création de la ZAC Bel Air Nord.

Suivant délibération en date du 24 juin 1993 prise au vu du dossier de création de la ZAC Bel Air Nord composé:

- du rapport de présentation
- du plan de situation de la ZAC Bel Air Nord
- du plan périmétral
- d'une notice relative au mode de réalisation,
- d'une notice relative au régime de la zone au regard de la Taxe Locale d'Equipement et du Plafond,
- d'une notice relative au règlement d'urbanisme applicable dans ladite zone,
- de l'étude d'impact,

Le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a décidé de créer la Z.A.C. Bel-Air Nord.

La délibération du Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS en date du 24 juin 1993, accompagnée du dossier de création de ladite Z.A.C., est parvenue à la sous-préfecture le 6 juillet 1993 et devenue exécutoire le même jour.

Suivant délibération en date du 27 mai 1999, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a approuvé le programme des équipements publics de la Z.A.C. Bel Air Nord. Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 31 mai 1999 et est devenue exécutoire le même jour.

Depuis le 1^{er} juin 2004, il a été transféré à Plaine Commune, Communauté d'agglomérations, la compétence d'aménagement et de ses moyens humains.

L'article 7 des statuts de Plaine Commune définissant les compétences a reconnu d'intérêt communautaire la création et la réalisation des ZAC et autres opérations d'aménagement.

Suivant délibération en date du 25 mai 2004, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune a déclaré d'intérêt communautaire l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération à l'exclusion de certaines opérations nommément citées, au titre desquelles la ZAC Bel Air Nord à SAINT-DENIS.


Le programme de la ZAC Bel Air Nord était en grande partie réalisé en novembre 2006. Seuls trois îlots restaient à urbaniser, l'îlot 1a, 2 et 3, représentant environ 14000m².

mg

th

|

Rk ell



2°/ Création et réalisation de la modification de la ZAC Bel Air Nord

A la suite de l'implantation du stade de France en 1998, le développement urbain de Saint-Denis et de la Plaine s'est accompagné de besoins nouveaux d'équipements d'une part (groupe scolaire, gymnase, médiathèque, équipement du voisinage) et de réalisation de nouvelles infrastructures de desserte d'autre part (tramway Y reliant Paris à Epinay-sur-Seine et Villetaneuse, via Saint-Denis).

En liaison avec l'implantation au sein de son territoire d'une médiathèque, d'un équipement de voisinage, et du passage de la ligne de tramway Y, le programme de la ZAC Bel Air Nord a dû être adapté.

Il a donc été décidé de modifier la ZAC Bel Air Nord afin d'achever le programme de rénovation urbaine et d'intégrer ces éléments nouveaux.

Suivant délibération en date du 15 décembre 2005, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a décidé de soumettre à concertation préalable la révision du projet de la ZAC Bel Air Nord.

Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 20 décembre 2005 et est devenue exécutoire.

Ladite délibération a été affichée par extrait à la Mairie de la Ville de SAINT-DENIS le 23 décembre 2005.

Suivant délibération en date du 21 décembre 2006, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a :

- tiré un bilan favorable de la concertation préalable relative à la modification de la ZAC Bel Air Nord,
- approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC Bel Air Nord,
- décidé que la ZAC sera réalisée dans le cadre d'une Concession d'aménagement,
- décidé que la ZAC sera exonérée de la taxe locale d'équipement.

Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 22 décembre 2006 et est devenue exécutoire.

Ladite délibération a été affichée par extrait à la Mairie de la Ville de SAINT-DENIS le 28 décembre 2006.

Suivant arrêté en date du 5 février 2007, Monsieur le Maire de la Ville de SAINT-DENIS a prescrit l'enquête publique portant sur la modification du POS de SAINT-DENIS et relative à la modification du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de la ZAC BEL AIR NORD.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 mars au 16 avril inclus.

mg

8

RK

Suivant délibération en date du 28 Juin 2007, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a pris acte des modifications postérieures à l'enquête publique qui ont été apportées au dossier de modification de la ZAC Bel Air Nord, a approuvé le projet de modification du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concerté BEL AIR NORD.

Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 29 juin 2007 et est devenue exécutoire à cette date.

Ladite délibération a été affichée en mairie le 6 juillet 2007.

Suivant délibération en date du 25 octobre 2007, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a :

- approuvé le nouveau programme des équipements publics de la ZAC Bel Air Nord comportant :

- des espaces publics modifiés (rue Leroy des Barres, avenue Jeanne d'Arc, passage Gallieni),

- des espaces publics créés (placettes devant la médiathèque, Villa Thierry prolongée, voie nouvelle créée au sud de l'îlot 3,

- approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Bel Air Nord comprenant le programme des équipements publics, le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement.

Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 30 octobre 2007 et est devenue exécutoire à cette date.

Ladite délibération a été affichée en mairie le 31 octobre 2007.

3°/ Transfert de la ZAC BEL AIR NORD

Suivant délibération en date du 18 décembre 2007, le Conseil Communautaire de Plaine Commune a déclaré d'intérêt communautaire la Z.A.C. Bel Air Nord à SAINT-DENIS.

Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 21 décembre 2007 et est devenue exécutoire à cette date.

Suivant délibération en date du 24 janvier 2008, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-DENIS a :

- approuvé l'intérêt communautaire de l'opération ZAC Bel Air Nord à SAINT-DENIS,

- approuvé les conditions financière de ce transfert, à savoir :

- la prise en charge par la commune de SAINT-DENIS de l'intégralité du déficit à terminaison de la 1^{ère} phase de réalisation de la ZAC Bel Air Nord

- et la prise en charge ultérieure par la communauté d'agglomération du déficit à terminaison de la 2^{ème} phase de réalisation de la ZAC.

Ladite délibération est parvenue à la Préfecture de la Seine-Saint-Denis le 25 janvier 2008 et est devenue exécutoire à cette date.

Ladite délibération a été affichée en mairie le 1^{er} février 2008.

4°) Traité de concession

Le Conseil de la communauté d'agglomération PLAINE COMMUNE a désigné la SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT aménageur de la Z.A.C. Bel Air Nord, par délibération en date du 29 juin 2009.

Le traité de concession d'aménagement a été signé le 6 juillet 2009.

II°) - Lot 3c de la ZAC BEL-AIR NORD

La SEM PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT a souhaité céder l'lot 3c et les droits à construire y attachés d'une superficie hors œuvre totale de 3.280 m² à usage de logement en accession à la propriété.

La société SCI SAINT DENIS BEL AIR a été désignée pour cette opération.

III°) - CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS

Le cahier des charges de cession des terrains établi par la SEM PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT a été approuvé, conformément aux dispositions de l'article L.311-6-du Code de l'urbanisme, par le Président de la Communauté d'Agglomération PLAINE COMMUNE, le 2 juillet 2012.

Dudit cahier des charges, dont copie a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 13 mars 2013, il ressort que la surface hors œuvre nette réglementaire affectée au BIEN objet des présentes (lot 3c) est de 3.280 m² à usage de de logement.

IV°) - AGREMENT DU CONCEDEANT

Par lettre en date du 17 décembre 2012, la Communauté d'Agglomération a donné son accord à la vente du BIEN dans les conditions prévues entre la SEM PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT et le VENDEUR aux présentes.

C'est dans ce contexte que le VENDEUR a entrepris le projet de construction indiqué ci-après.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente en l'état futur d'achèvement, objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en leur état futur d'achèvement,

A L'ACQUEREUR, qui accepte,

RLK

ML

D

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE SEINE SAINT DENIS)

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

-Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original

-Le Procès verbal de description effectué par Me LETELLIER
Huissier en date du 02/07/2020 + relevé de superficies

-copie de l'assignation délivrée aux débiteurs en date du 11/08/2020

Patrice LEOPOLD
Avocat Barreau Seine St-Denis
67 Bd Alsace Lorraine
93110 ROSNY SOUS BOIS - BOB 30
Tél. 01 48 95 22 63

