

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT

DEBITEURS SAISIS

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Ayant pour Avocat :

**Maître Frédérique LEPOUTRE,
Associé de SCP d'Avocats LEPOUTRE, BLST
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**

Adresse :

**16 rue Delarivière Lefouillon
92800 PUTEAUX**

Dépôt au Greffe :

Vendredi 4 juillet 2025

Mise à Prix :

180.000 € (cent quatre-vingt mille euros)

Audience d'orientation :

- Jeudi 11 septembre 2025 à 15h00

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Nanterre, siégeant à l'annexe du Palais de Justice, 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur :

SURSAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les lots de copropriété n° 167, 235 et 257, constitués d'un appartement, d'un box de voiture et d'une cave,

Dépendant d'un ensemble immobilier situé à PUTEAUX (Hauts-de-Seine - 92800), 12 à 16 rue Delarivière Lefoullon et 26 rue Jules Guesde, **Adresse postale : 16 rue Delarivière Lefoullon – 92800 PUTEAUX**, cadastré section O 116, lieudit « 16 rue Delarivière Lefoullon » pour une contenance de 34a 45ca.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

- **Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**, Société Anonyme au capital de 611.858.064 €, ayant son siège social à PARIS 75009 - 6, Avenue de Provence, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de :

Maître Frédérique LEPOUTRE, de de la SCP D'Avocats LEPOUTRE, BLST, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 92 avenue Albert 1^{er}, Bât D - 92500 RUEIL-MALMAISON, Tél. : 01.55.47.10.50, email : cabinet.blst@blst-avocats.com, qui se constitue et occupera pour le requérant sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites,

Et pour Avocat plaidant :

Maître Maryvonne EL-ASSAAD, Avocat au Barreau de PARIS – 2 Avenue de l'Abbé Roussel – 75016 PARIS, Tel : 01.44.70.74.00 – Fax 01.44.70.74.01 - PALAIS D 289, Mail : el-assaad.cabinet@wanadoo.fr

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu

→ La copie exécutoire d'un acte reçu le 10 août 2022 par Maître Yoline GANEM-COHEN notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « STROCK ET ASSOCIES » titulaire d'un office notarial sis à PUTEAUX (Hauts-de-Seine) 18 Rue Marius Jacotot **contenant prêt immobilier consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à AVOVENTES d'un montant de 337.079,00 euros au taux fixe de 1.80% l'an avec promesse d'emploi de ladite somme en vue de l'acquisition d'un bien immobilier sis à PUTEAUX (92), ledit prêt remboursable en 240 mensualités**

Ce prêt est garanti par :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers sur le bien financé publié au Service de la Publicité de NANTERRE 3 le 6 septembre 2022 sous le volume 9214P03 2022V7119

Etant précisé que :

- Le prêt présentant des échéances impayées depuis le 5 septembre 2023, le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL a :
- Par courrier RAR du 12 décembre 2023 mis en demeure AVOVENTES de régulariser **dans un délai de 30 jours** les échéances impayées du prêt pour un montant total de **8.351,97 euros** l'avertissant qu'à défaut la déchéance du terme du contrat de prêt serait prononcée.
- Par courrier RAR du 10 avril 2024 mis en demeure AVOVENTES de régulariser **dans un délai de 30 jours** les échéances impayées du prêt pour un montant total de **14.135,73 euros** l'avertissant qu'à défaut la déchéance du terme du contrat de prêt serait prononcée.
- En l'absence de régularisation, le **CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL a, par courrier RAR du 13 juin 2024** notifié à AVOVENTES la résiliation du contrat de prêt contenant mise en demeure de régler pour le 13 juillet 2024 au plus tard la somme totale de **351.424,37 euros**

Le poursuivant sus-dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SAS BENZAKEN & ASSOCIES, Commissaires de Justice à NANTERRE en date du 20 mars 2025 fait notifier commandement avec sommation à :

AVOVENTES

AVOVENTES

Mariés à la mairie de DAKAR (SENEGAL) le 7 août 2008 sans contrat préalable à leur union et les époux AVOVENTES - AVOVENTES ayant fixé au SENEGAL le premier domicile conjugal après le mariage et le centre de leurs intérêts pécuniaires.

Etant précisé que les époux AVOVENTES – AVOVENTES étant mariés sans contrat postérieurement au 1er septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, et étant domiciliés en France depuis plus de dix ans se trouvent désormais soumis au régime légal français de la communauté réduite aux acquêts par application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978 applicable en France depuis le 1er septembre 1992.

D'avoir, dans un délai de 8 jours, à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice ayant charge à recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié, **la somme totale de TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (355.453,70 euros)**, arrêté au 21 février 2025, se décomposant comme suit :

Capital et échéances de retard au 10 juin 2024.....	322 948,47 euros
Intérêts courus non capitalisés au 21 février 2025.....	9 040,11 euros
Assurance.....	858,73 euros
Indemnité conventionnelle.....	22 606,39 euros

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la publicité foncière pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Frédérique LEPOUTRE, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, y demeurant 92 avenue Albert 1^{er}, 92500 Rueil-Malmaison, avec élection de domicile en son Cabinet ;
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

- 3) Le décompte des sommes réclamées ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, 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) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
- 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 à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de Nanterre ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est le 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 et la mention de cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un commissaire 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 territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Nanterre siègeant 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE.
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut 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 ladite loi,
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique s'estimant en situation de surendettement, de la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.311-1 du code de la consommation ;
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, il a été publié au service de la publicité foncière de Nanterre le 9 mai 2025 volume 2025 S n° 39.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du jeudi 11 septembre 2025 à 15h00.

*(cf. état hypothécaire sur formalité
et assignation à comparaître aux débiteurs devant le Juge de l'Exécution
ci-après annexés)*

DESIGNATION

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Nanterre en UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement indiqué :

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

→ D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à PUTEAUX (HAUTS-DE-SEINE) (92800), 12 à 16 rue Delarivière Lefoullon et 26 rue Jules Guesde (Adresse postale : 16, rue Delarivière Lefoullon), cadastré section O 116 lieudit « 12 Rue Delarivière Lefoullon » d'une contenance de 34a et 45ca.

Comprenant :

Bâtiment d'habitation en retrait sur la rue Jules Guesde, dit "bâtiment A" élevé faible partie sur sous-sol, de plain-pied au sud, d'un rez-de-chaussée formant caves au nord, de six étages carrés et sur partie de trois étages carrés, terrasse au-dessus.

Bâtiment à usage de garages, perpendiculaire devant au précédent, élevé sur sous-sol de plain-pied par devant, enterré par derrière, terrasse au-dessus.

Bâtiment à usage d'habitation et de garages en retrait sur la rue Delarivière Lefoullon, dit "bâtiment B" contigu et perpendiculaire au bâtiment A, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée enterré par derrière, sept étages carrés, terrasse au-dessus.

Bâtiment à usage de garages, en retrait à droite sur la rue Delarivière Lefoullon, élevé sur sous-sol de plain-pied par devant, terrasse au-dessus

Lot numéro cent soixante-sept (167)

Dans le bâtiment A, un appartement au troisième étage, escalier A, porte face, portant le n° 10 A, comprenant : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle d'eau, W.C., surface de rangement

Et les vingt-trois /deux mille quatreièmes (23/2004^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente-cinq (235)

Dans la cour donnant sur la rue Jules Guesde, un box pour voiture automobile portant le n° 13 G

Et les quatre /deux mille quatreièmes (4/2004^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante-sept (257)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 10
Et les un /deux mille quatrième (1/2004^{èmes}) des parties communes générales.

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

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Robert SENS OLIVE, notaire à PARIS, le 6 juillet 1956 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1, le 20 septembre 1956 volume 4218 numéro 8.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Robert SENS OLIVE, notaire à PARIS le 5 décembre 1960 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1 le 7 janvier 1961, volume 5013, numéro 18.

OBSERVATIONS

Il a été procédé à un procès-verbal de description établi le 17 juin 2025 par la SAS BENZAKEN & ASSOCIES Commissaires de Justice à NANTERRE, comprenant l'attestation de superficie, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente, et duquel il ressort que :

L'appartement d'une superficie Loi Carrez de 50,90 m² semble occupé, probablement par les débiteurs saisis, dont le domicile a été certifié lors de la délivrance du commandement.

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier

Les biens ci-dessus décrits sont imposés à la matrice foncière ainsi qu'il appert d'un extrait également annexé au présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES SPECIALES

Les immeubles vendus dépendant d'ensembles en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, le (ou les) adjudicataire(s) est (seront) tenu(s) de notifier aux syndics dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de

réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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 vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

Syndic

Le syndic de l'immeuble est :

Cabinet AVENTIN
9 bis rue Henri Martin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Téléphone : 01 46 04 51 27

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété des lots mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

- Annexés au présent cahier des conditions de vente :

- extraits du titre de propriété
- matrice cadastrale
- procès-verbal de description contenant l'attestation de superficie

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens immobiliers appartiennent aux époux AVOVENTES soumis au régime légal français de la communauté réduite aux acquêts par application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978 applicable en France depuis le 1er septembre 1992.

Pour les avoir acquis de

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 10 août 2022 par Maître Yoline GANEM-COHEN notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « STROCK ET ASSOCIES » titulaire d'un office notarial sis à PUTEAUX (Hauts-de-Seine) 18 Rue Marius Jacotot publié au SPF de NANTERRE 3 le 6 septembre 2022 sous le volume 2022P17795

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenant à

1/ Du chef des Consorts AVOVENTES

A/ Attribution au profit de AVOVENTES

Originellement lesdits biens dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre AVOVENTES pour leur avoir été attribués dans les opérations de partage de l'actif social appartenant à la Société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE GALLIENI » société civile immobilière au capital de CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE FRANCS (197.000,00 FRF) ayant son siège à PARIS, 5 rue du débarcadere, résultant :

-D'un projet de partage établi suivant acte reçu par Maître SENS-OLIVE, notaire à Paris, le 3 juillet 1963.

-Et d'un acte d'approbation de ce projet de partage reçu par ledit Maître SENS-OLIVE, les 5, 8 et 9 juillet 1963.

Une expédition de cet acte a été publiée au 7ème Bureau des hypothèques de la Seine, le 28 septembre 1968, volume 5604, numéro 2.

Cette attribution a été consentie à AVOVENTES

en contrepartie de l'annulation des parts n°s 2914 à 3163 (250), 3164 à 3459 (296), 19221 à 19260 (40), et 19181 à 19220 (40) dont ils étaient titulaires dans la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE GALLIENI, pour ces derniers, les avoirs acquises au cours et des deniers de leur communauté,

-A concurrence de 40 Parts (n°s 19181 à 19220) auxquelles étaient affecté le LOT N°235, suivant acte reçu par Maître SENS OLIVE et Maître MICHELEZ, Notaires à Paris, de AVOVENTES

-Et à concurrence des parts n°s 2914 à 3163 (250), 23164 à 3459, 19221 à 19260 (40), (auxquelles étaient affectés les lots n°s 167, 257, 168, 266 et 236) pour les avoir tenues lors de l'augmentation de capital de ladite Société constatée aux termes d'un acte reçu par Maître SENS OLIVE, Notaire sus nommé, le 7 juillet 1956.

D/ Décès de AVOVENTES

Et, par suite du décès de AVOVENTES

Décédé à SURESNES (Hauts de Seine), le 24 février 1969, en laissant :

1°) Son EPOUSE survivante, AVOVENTES

Commune en biens acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître François ARTIERES, notaire à MILLAU, le 20 avril 1933.

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître CALMELS, notaire à MILLAU, le 11 août 1967, enregistré, soit de la toute propriété de l'universalité des biens qui composeraient la succession de son défunt mari, sans exception ni réserve, soit de l'usufruit pendant la vie de la donataire de l'universalité des mêmes biens ; ladite donation stipulée réductible à la quotité disponible la plus étendue en cas d'existence d'héritiers à réserve.

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt mari, en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la donation précitée.

2°) Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers, ses trois enfants issus de son union avec son épouse survivante :

AVOVENTES

AVOVENTES

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître CALMELS, notaire à MILLAU, le 28 mai 1969.

Lesdits biens et droits immobiliers sont devenus la propriété indivise de

AVOVENTES

L'attestation après le décès de AVOVENTES a été dressée par Maître CALMELS, notaire susnommé, le 7 janvier 1970, dont une expédition a été publiée au 7^{ème} bureau des hypothèques de la Seine le 25 février 1970, volume 7826, numéro 1.

Etant fait observer que AVOVENTES a, depuis cet acte, fait valoir ses droits de donataire, sus relatés en usufruit des biens composant la succession de son défunt mari.

C/ Donation-partage du 22 décembre 1987 entre les consorts

AVOVENTES :

Au terme d'un acte reçu par Maître VIDALENC, notaire à PARIS, le 22 décembre 1987, il a été procédé à la donation à titre de partage anticipé, de divers biens et droits immobiliers appartenant tant en propre à AVOVENTES que dépendant de la succession de AVOVENTES au profit de ses trois enfants :

AVOVENTES

Il leur a notamment été attribué la nue-propiété des biens et droits immobiliers objets des présentes.

Ladite donation a eu lieu sous diverses charges et conditions et notamment la réserve du droit de retour, l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, lesquelles sont sans objet par suite du décès de AVOVENTES en date à GANGES du 24 septembre 2014.

Audit acte les biens ont été évalués à la somme de quatre cent cinquante mille francs (450 000,00 fis).

Cet acte a été publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 24 mai 1988, volume 1988P, numéro 3377.

2/ Du chef de AVOVENTES :

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à AVOVENTES par suite d'un acte contenant constatation d'apport à communauté et changement de régime matrimonial, reçu par

Maître Michel GIRAY, notaire à PARIS 8ème, le 23 novembre 2003, aux termes duquel il a été procédé à l'apport par [redacted] des biens et droits objets des présentes à la communauté.

En ce qui concerne les biens et droits immobiliers des présentes, l'apport à la communauté comportait les droits indivis de [redacted] à hauteur de 28,22% en Nuepropriété (sous l'usufruit viager de [redacted]).

Les comparants ont déclaré que ces droits immobiliers indivis ont une valeur vénale en nue-propriété de VINGT SIX MILLE EUROS (26.000,00 Euros). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1, le 14 décembre 2005, volume 2005P, numéro 9650.

1/ Les biens et droits immobiliers appartenaient à la société en liquidation amiable dénommée ALLIANZ PIERRE ACTIF 2

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en l'état futur d'achèvement avec d'autres biens sous la dénomination AGF PIERRE ACTIF 2 aux termes d'un acte reçu par Maître THERET Notaire associé à PARIS le 22 novembre 2022 de la société dénommée « SCI CHATENAY MALABRY – RUE LEON MARTINE » société civile de construction Vente au capital de 1.000 euros dont le siège est à PARIS 15^{ème} (75015) 33 Avenue du Maine identifiée au SIREN sous le n° 429.100.522 et immatriculée au RCS de PARIS.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au SPF de NANTERRE 5^{ème} le 5 décembre 2002 volume 2002 P n° 12022.

2/ Changement de dénomination d'AGF PIERRE ACTIF 2 en ALLIANZ PIERRE ACTIF 2 aux termes d'un acte reçu par Maître BEGON notaire le 16 novembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au SPF de VANVES 2^{ème} le 21 décembre 2010 volume 2010 P n° 13424

3/ Transfert de siège social de la société ALLIANZ PIERRE ACTIF 2 constaté aux termes d'un acte reçu par Maître BEGON notaire le 6 novembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au SPF de VANVES 2^{ème} le 26 novembre 2012 – volume 2012 P n° 11776

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données à ce sujet par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SURSAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : 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 inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – 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.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. 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 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 taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. 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 EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les coacquéreurs 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 imparti, l'avocat du créancier 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 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 l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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 transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU 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.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

180.000 € (CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS)

Fait à Rueil-Malmaison
Le 4 juillet 2025

Par **Maître Frédérique LEPOUTRE**
Avocat poursuivant