

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur.

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### EN UN LOT DE VENTE :

DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, situés à CLAMART (92140) au 51 à 71 route du Pavé Blanc, 62-64 rue du Commandement Duval, 199 – 201 rue de la Porte de Tribaux, cadastré BN section n°42, constitués des :

#### **Lot numéro cent soixante-dix (170) :**

Dans le bâtiment A, au quatrième étage à droite :

Un appartement comprenant : entrée, deux chambres, un séjour avec salle à manger, une cuisine, un WC, une salle d'eau et une troisième chambre.

Avec les cinquante-neuf/treize mille cent quatre-vingtièmes (59/13180èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-treize/dix millièmes (273/10000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment A.

#### **Lot numéro cent quatre-vingts (180) :**

Au sous-sol : une cave portant le numéro 20 du plan

Avec les un/treize mille cent quatre-vingtièmes (1/13180èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

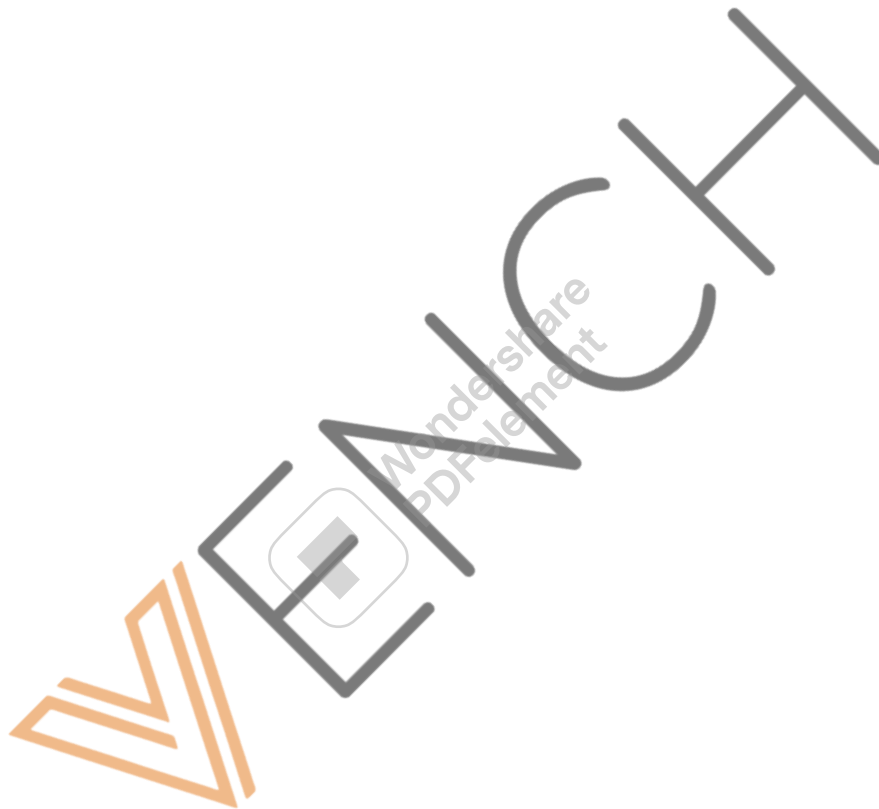
Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES**, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée sous le numéro RCS 402 121 958, et immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476,

dont le siège social est sis 12 place de la Résistance, CS20067, 38041 Grenoble cedex 9, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile au Cabinet de **Maître Céline RANJARD-NORMAND**, Avocat au barreau des Hauts-de-Seine, 5 Rue des Bourguignons, 92270 Bois-Colombes

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



## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### **EN VERTU DE :**

D'un acte authentique en date du 3 septembre 2013 dressé par Maître Jérôme BRICCA, Notaire de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Jérôme Bricca, Notaire » à Clamart

la poursuivante sus-nommée et domiciliée, a, suivant exploit du 16 décembre 2021 par acte d'huissier de Justice associé de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office d'huissier de Justice à NANTERRE a fait signifier un commandement valant saisie immobilière à :

**1°) Monsieur [REDACTED] R,**

**ationalité**

d'avoir immédiatement à payer à la requérante 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, des sommes suivantes, en principal, frais et intérêts échus, arrêtées au **8 octobre 2021 :**

Principal .....	201.009,97 €
Intérêts normaux au 09.08.2018 .....	2.235,01 €
Intérêts de retard au 09.08.2018 .....	58,37 €
Intérêts du 09.08.2018 au 08.10.2021 .....	14.463,85 €
Indemnité forfaitaire au 09.08.2018.....	14.231,22 €
Frais de saisie du 21.01.2019 .....	703,78 €
Frais de saisie du 26.06.2019 .....	456,63 €
Commandement du 20.07.2020 .....	396,66 €

**Outre intérêts au taux contractuel de 2.27 % sur la somme de 231.998,42 €**

**Outre intérêts moratoires au taux légal sur la somme de 1.557,07 € ci-dessus rappelé jusqu'à parfait paiement**

Coût du présent acte .....mémoire

**TOTAL GENERAL.....233.555,49 €**

**(Deux cent trente-trois mille cinq cent cinquante-cinq euros et quarante-neuf centimes)**

**Outre intérêts moratoires aux taux rappelés jusqu'à parfait paiement**

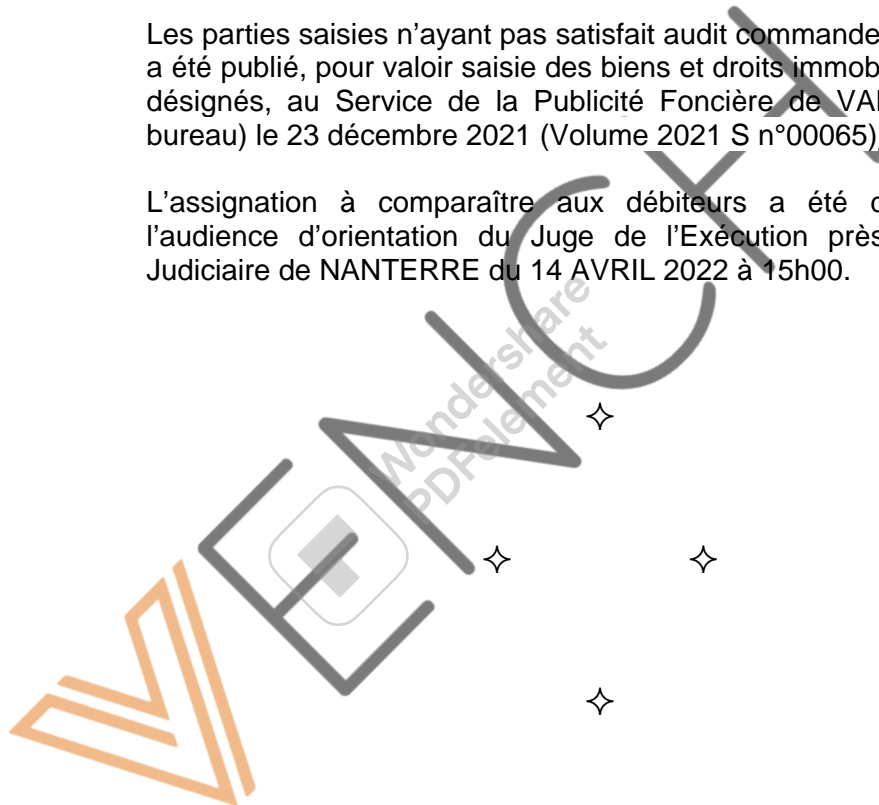
sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution,

avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié au Service de la Publicité Foncière de VANVES (2<sup>ème</sup> bureau), pour valoir, à partir de cette publication, saisie des droits et biens immobiliers ci-après désigné,

Le commandement contenait en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié, pour valoir saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés, au Service de la Publicité Foncière de VANVES (2<sup>ème</sup> bureau) le 23 décembre 2021 (Volume 2021 S n°00065).

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE du 14 AVRIL 2022 à 15h00.



**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPEND  
LES BIENS ET DROITS MIS EN VENTE :**

Les biens et droits immobiliers, objets de la présente procédure, dépendent d'un ensemble immobilier situé à CLAMART (92140) au 51 à 71 route du Pavé Blanc, 62-64 rue du Commandement Duval, 199 – 201 rue de la Porte de Tribaux, cadastré BN section n°42, d'une surface cadastrale 3ha 33a et 66 ca.

UN ensemble comprenant :

- 16 bâtiments désignés de A à N – S et T,
- 4 bâtiments désignés de O à R,
- un ensemble de locaux constituant un centre commercial,
- un petit pavillon destiné aux locaux de la conciergerie,
- et le surplus divisé en emplacements de stationnements pour véhicule automobile, espaces verts et voies.

Cet ensemble est soumis :

- à un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS le 11 septembre 1959 publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 4 novembre 1959, volume 6857, numéro 8061, Modifié
- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 1<sup>er</sup> juillet 1964, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 28 août 1964, volume 8741, numéro 7536,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 10 avril 1970, publié au Service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 8 juillet 1970, volume 12621 numéro 8,

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN  
VENTE**

DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS situés à CLAMART (92140) au 51 à 71 route du Pavé Blanc, 62-64 rue du Commandement Duval, 199 – 201 rue de la Porte de Tribaux, cadastré BN section n°42 constitués des lots suivants et décrits comme suit :

**Lot numéro cent soixante-dix (170) :**

Dans le bâtiment A, au quatrième étage à droite :

Un appartement comprenant : entrée, cinq pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.

Avec les cinquante-neuf/treize mille cent quatre-vingtièmes (59/13180èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-treize/dix millièmes (273/10000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment A.

**Lot numéro cent quatre-vingts (180) :**

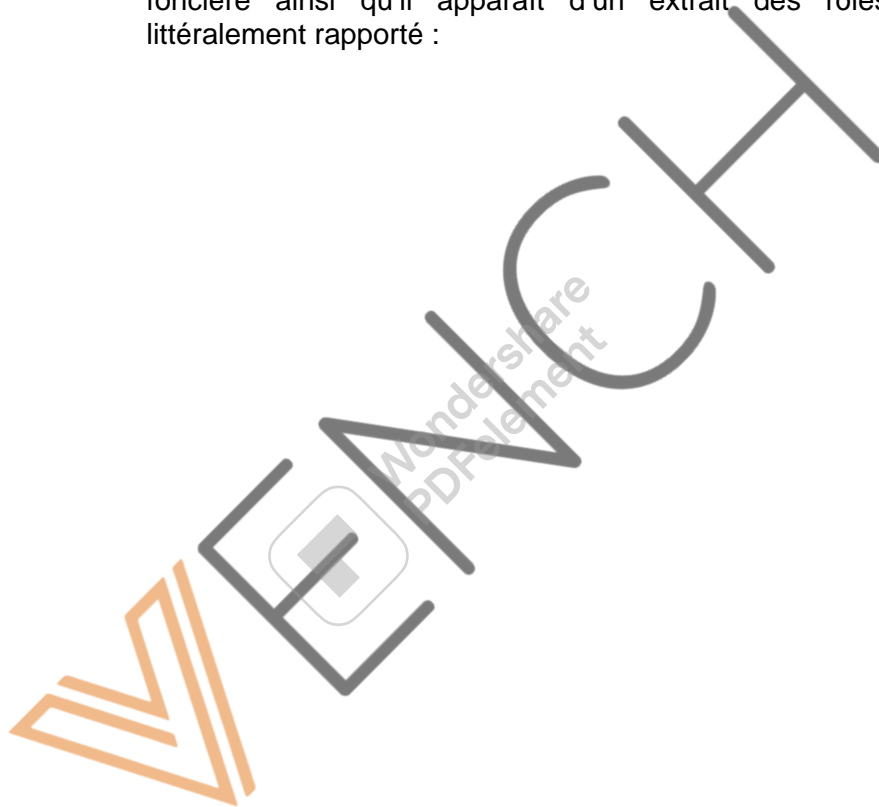
Au sous-sol : une cave portant le numéro 20 du plan

Avec les un/treize mille cent quatre-vingtièmes (1/13180 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Pour une plus ample description des biens, l'adjudicataire pourra se reporter au procès-verbal descriptif dressé par Maître Caroline BRESSAND, huissier de Justice associé de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office d'huissier de Justice à NANTERRE (92), en date du 7 janvier 2022, annexé par dire au présent Cahier des Conditions de Vente.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il apparaît d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :



**ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS  
MIS EN VENTE**

L'origine de propriété est extraite de l'acte dressé le 3 septembre 2013 par Maître Jérôme BRICCA, Notaire titulaire d'un office notarial à CLAMART

**EN LA PERSONNE DE MONSIEUR [REDACTED] R ET MADAME [REDACTED], PARTIES SAISIES :**

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à **MONSIEUR [REDACTED] R ET MADAME [REDACTED]**, susnommés, pour les avoir acquis de :

1/ Madame Antoinette Yvonne BISCARA, retraitée, veuve de monsieur Max Jean Charles Louis ANGLADE née le 29 juillet 1927 à Niort (79) demeurant 71 A route du Pavé Blanc à CLAMART (92)

2/ Monsieur François Michel ANGLADE, pasteur, époux de Madame Marguerite VAN GROENENDAEL, né le 26 décembre 1952 à Niort (79) demeurant à SAINT-NAZAIRE (44), 29 rue Jean Gutenberg

3/ Monsieur Philippe François ANGLADE, indépendant, époux de Madame Colette WILEM, né le 13 septembre 1950 à Niort (79), demeurant 5590 CINEY (Belgique) rue de Biron 128.

4/ Madame Marie-Christine Suzanne ANGLADE, professeur des écoles, épouse de Monsieur Alain ABJEAN, née le 3 mai 1956 à Niort (79), demeurant à CHAMBORS (60) 1 rue Bertinot Juel

suivant acte dressé le 3 septembre 2013 par Maître Jérôme BRICCA, Notaire titulaire d'un office notarial à CLAMART dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VANVES le 16 septembre 2013 (Volume 2013 P n°7995),

moyennant le prix de 225.000,00 € réglé au moyen d'un prêt souscrit auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES

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 la poursuivante, laquelle ne pourra en aucun cas être inquiétée ni recherchée à ce sujet.



## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

### **CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1ER – 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. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **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 3000 euros.

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

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 ayants 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 AMIALE 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 des articles 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 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 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 revêtue 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 1er juillet 2004.

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

### **ARTICLE 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 :

**117.500,00 € (CENT DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS)**

Fait et rédigé à NANTERRE, le

Par Maître Céline RANJARD-NORMAND, Avocat poursuivant.

AFF : **CRCAM SRA/ M ET MME HAIDAR**

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**D I R E**

**L'AN DEUX MIL VINGT DEUX, ET LE**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de **NANTERRE**, et par devant nous  
Greffier,

A comparu Maître Céline RANJARD-NORMAND, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, Avocat de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES**, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée sous le numéro RCS 402 121 958, et immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476, dont le siège social est sis 12 place de la Résistance, CS20067, 38041 Grenoble cedex 9, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter "L'ARTICLE DEUX - SERVITUDES" des conditions de la vente du cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après photocopie des différents certificats d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes :

AFF : **CRCAM SRA/ M ET MME HAIDAR**

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**D I R E**

**L'AN DEUX MIL VINGT DEUX, ET LE**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de **NANTERRE**, et par devant nous  
Greffier,

A comparu Maître Céline RANJARD-NORMAND, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, Avocat de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES**, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée sous le numéro RCS 402 121 958, et immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476, dont le siège social est sis 12 place de la Résistance, CS20067, 38041 Grenoble cedex 9, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter le paragraphe "DESIGNATION DES BIENS" et notamment "la désignation des biens et droits immobiliers mis en vente" des conditions de la vente du cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après photocopie du procès-verbal descriptif dressé par Maître Caroline BRESSAND, huissier de Justice associé de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office d'huissier de Justice à NANTERRE (92), du 7 janvier 2022, conformément aux dispositions des articles R 322-1, 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

AFF : **CRCAM SRA/ M ET MME HAIDAR**

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**D I R E**

**L'AN DEUX MIL VINGT DEUX, ET LE**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, et par devant nous Greffier,

A comparu Maître Céline RANJARD-NORMAND, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, Avocat de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES**, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée sous le numéro RCS 402 121 958, et immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476, dont le siège social est sis 12 place de la Résistance, CS20067, 38041 Grenoble cedex 9, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter le paragraphe "DESIGNATION DES BIENS" et notamment "la désignation des biens et droits immobiliers mis en vente" des conditions de la vente du cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après photocopie des diagnostics réalisés par le cabinet BARRERE DUFAU à savoir:

- **Dossier des diagnostics techniques : rapport de synthèse**
- Attestation de superficie : 78,9m2 (loi Carrez)
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante
- Etat relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure du gaz

AFF : **CRCAM SRA/ M ET MME HAIDAR**

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**DIRE**

**L'AN DEUX MIL VINGT DEUX, ET LE**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, et par devant nous  
Greffier,

A comparu Maître Céline RANJARD-NORMAND, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, Avocat de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES**, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée sous le numéro RCS 402 121 958, et immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476, dont le siège social est sis 12 place de la Résistance, CS20067, 38041 Grenoble cedex 9, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour satisfaire aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est donné ci-après photocopie :

- De l'état hypothécaire et l'état hypothécaire complémentaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie,
- de l'assignation délivrée aux débiteurs en vue de l'audience d'orientation.

Et a ledit Maître Céline RANJARD-NORMAND, Avocat, signé sous toutes réserves.

VENCHT

# ANNEXES

- Règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS le 11 septembre 1959
- Acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 1<sup>er</sup> juillet 1964
- Acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 10 avril 1970

