

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **EN UN LOT**

Dans un immeuble sis à **ASNIERES SUR SEINE (92600 - Hauts de Seine) 7, avenue de la Marne, un appartement de trois pièces principales au rez-de-chaussée et au sous-sol une cave.**

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES** du : **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble sis **7, avenue de la Marne à 92600 ASNIERES**, représenté par son syndic en fonction, la société DREUX GESTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 €, inscrite au R.C.S. de NANTERRE, sous le numéro 311 800 114, dont le siège est 96, quai du Maréchal Joffre à 92400 COURBEVOIE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du en date du **24 mai 2023**, non contestée selon certificat de non recours en date du **9 octobre 2023**.

Ayant pour avocat constitué Maître Jacqueline BENICHOU, Avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, 32, rue Louise Michel 92300 LEVALLOIS PERRET – tel 01 47 39 77 17 – PN 224  
[j.benichou@orange.fr](mailto:j.benichou@orange.fr)

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

Et pour Avocat plaidant :

Maître Alexandra TROJANI, Avocat au Barreau de PARIS, 23-25 , rue Singer 75016 PARIS.

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

**EN VERTU DE la copie dûment en forme exécutoire de :**

Un jugement rendu le **30 mai 2023** par le Tribunal de Proximité d'ASNIERES SUR SEINE (RG n° 11-22-001618), signifié le 9 juin 2023, suivant exploit de la SCP VENEZIA, Commissaires de justice associés à NEUILLY SUR SEINE (92).

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de la SCP VENEZIA, Commissaires de Justice associés à NEUILLY-SUR-SEINE (92), en date du 12 mars 2024, fait notifier commandement à :

**Monsieur** [REDACTED], né le [REDACTED]

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié,

**La somme de 8.460,80 € suivant décompte ci-après :**

-1°) La somme de **SIX MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS TRENTE CINQ CENTIMES (6.413,35 €)** au titre des charges de copropriété et travaux pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 5 octobre 2022 (appel du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 inclus).

2) La somme de **DEUX CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS TRENTE QUATRE CENTIMES (283,34 €)** montant des intérêts du 7 novembre 2023 au taux légal, puis majoré de 5 points du 9 août 2023 et la somme pour MEMOIRE des intérêts au taux légal majoré de 5 points jusqu'au jour du parfait paiement.

3°) La somme de **CENT VINGT HUIT EUROS (128 €)** au titre des frais nécessaires de l'articles 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, et la somme pour MEMOIRE des intérêts au taux légal majoré de 5 points à jusqu'au jour du parfait paiement.

4°) La somme de **HUIT CENT EUROS (800 €)** au titre de l'Article 700 Code de Procédure Civile et la somme pour MEMOIRE des intérêts au taux légal majoré de 5 points à jusqu'au jour du parfait paiement.

Savoir :

Du 24 mai 2022 au 30 juin 2022 au taux légal de 0,76%

Du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022 au taux légal de 0,77 %

Du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023 au taux légal de 2,06 %

Du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 8 août 2023 au taux légal de 4,22 %

A compter du 9 août 2023 et jusqu'à parfait paiement au taux légal de 4,22% majoré de 5 points soit 9,22%.

5°) La somme de **HUIT CENT TRENTE SIX EUROS ONZE CENTIMES CENTIMES (836,11 €)** au titre des dépens.

**SOIT UN TOTAL SAUF MEMOIRES : HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS QUATRE VINGT CENTIMES (8.460,80 €).**

Outre le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Observation étant ici faite que l'acte a été remis à personne (Monsieur [REDACTED] [REDACTED]).

Ce commandement a été publié pour valoir saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés, au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE, le 29 avril 2024, volume 2024 S, numéro 54.

Par exploit de la SCP VENEZIA, Commissaires de Justice associés à NEUILLY SUR SEINE (92), en date du **24 juin 2024**, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 7, avenue de la Marne à 92600 ASNIERES, a donné assignation à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **19 septembre 2024 à 15h**, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE.

### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE**

**Dans un immeuble sis à ASNIERES SUR SEINE (92600 - Hauts de Seine) 7, avenue de la Marne,**

**Cadastré Section AN numéro 187 pour une contenance de 0ha 05a 57ca:**

Comprenant :

- un grand bâtiment en façade sur la rue, sis 7, avenue de la Marne élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.
- une cour derrière et jardin.

## **OBSERVATION**

**Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété** contenant état descriptif de division reçu par Maître JOUSSELIN, Notaire à PARIS, le 21 décembre 1964, publié au service de la publicité foncière de la Seine 7ème, le 12 février 1965 volume 5940 numéro 12.

**Modifié** suivant acte reçu par Maître PARENT, Notaire à PARIS 8ème, le 23 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2ème, le 22 février 2012 volume 2012P numéro 1513.

**Modifié** suivant acte reçu par Maître HALLOUET, Notaire à ASNIERES SUR SEINE 52), le 9 mars 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2ème, le 21 mars 2022, volume 2022 P numéro 5461.

Ce règlement de copropriété 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 du 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 et de ses modificatifs est annexé aux présentes.

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

### **EN UN LOT,**

#### **LE LOT NUMERO UN (01) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :**

Au rez-de-chaussée, porte gauche, un appartement de trois pièces comprenant, entrée cuisine, débarras et l'usage des wc dans la cour, Observation faite que le débarras a été transformé en salle d'eau avec wc

Et les 64/1000èmes des parties communes générales.

#### **LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :**

Au sous-sol, une cave n°1.

Et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Ces biens appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis :

\* en indivision par acte reçu par Maître DELALANDE, Notaire à PARIS 16ème, le 30 octobre 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 26 novembre 2007, volume 2007P numéro 7579.

\* par licitation faisant cesser l'indivision par acte reçu par Maître FOUCHER-MOREAU, Notaire à VERNON (27), en date du 31 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2ème bureau le 11 août 2020, volume 2020P numéro 4944.

L'extrait cadastral modèle 1 se trouve annexé aux présentes.

Observation étant faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 3 mai 2024, par la SCP VENEZIA, commissaires de Justice associés à NEUILLY SUR SEINE (92), dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droit immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception, ni réserve.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de :

➤ l'acte reçu par Maître François Robert DELALANDE, Notaire membre de la SCP « François Robert DELALANDE, Jean-Marie RIVALLAND et Dominique HUGOT », Notaires associés à PARIS (75116), en date du 30 octobre 2007.

➤ l'acte reçu par Maître Joëlle FOUCHER-MOREAU, Notaire membre de la SCP « Daniel FOUCHER 1 Joëlle FOUCHER-MOREAU », Notaires associés à VERNON (27200), en date du 31 juillet 2020.

En la personne de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] partie saisie ;

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] susnommé, pour les avoir acquis avec son épouse, Madame Marzieh NIAZI, de :

Monsieur Cédric Henri BEN ILOUS, né le 28 mars 1978 à PARIS 17ème, de nationalité française, célibataire, photographe, demeurant 13, rue Charles Tellier 75016 PARIS.

Selon acte reçu par Maître François Robert DELALANDE, Notaire membre de la SCP « François Robert DELALANDE, Jean-Marie RIVALLAND et Dominique HUGOT », Notaires associés à PARIS (75116), en date du 30 octobre 2007, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 26 novembre 2007, volume 2007 P numéro 7579.

Moyennant le prix principal de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (185.000 €), payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE.

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Monsieur [REDACTED], susnommé, pour avoir acquis en pleine propriété, après divorce, à titre de licitation faisant cesser l'indivision de :

Madame Marzieh NIAZI, née le 20 mars 1977 à Ardakan (IRAN), de nationalité iranienne, demeurant 7 avenue de la Marne à 92600 ASNIERES.

Selon l'acte reçu par Maître Joëlle FOUCHER-MOREAU, Notaire membre de la SCP « Daniel FOUCHER 1 Joëlle FOUCHER-MOREAU », Notaires associés à VERNON (27200), en date du 31 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 11 août 2020 volume 2020 P numéro 4449.

Moyennant le prix principal de CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €), basé sur une valeur totale du bien de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000 €), payé comptant et quittancé audit acte.

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.

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **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 fixé par le poursuivant soit :

**CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €)**

Fait et rédigé à LEVALLOIS-PERRET, le 27 juin 2024

Par Maître Jacqueline BENICHOU, avocat poursuivant



Aprouvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance technique du SPDC  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00  
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 11/06/2024  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9214101111

SF2413681398

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 092				Commune : 004			ASNIERES-SUR-SEINE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AN	0187			7 AV DE LA MARNE	0ha05a57ca					



OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





## Extrait Cadastral

Département : Hauts-de-Seine

Commune : ASNIERES SUR SEINE

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Parcelles : 000 AN 187

