

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

## SUR SAISIE-IMMOBILIERE

## EN UN SEUL LOT :

## Les biens et droits immobiliers sis à

L'ETANG LA VILLE (78620)  
1 et 3 route de Saint Germain  
Et plus précisément 9 square de Saint Germain

**EMPLACEMENT** non couvert pour voiture automobile portant le numéro 133 (lot de copropriété n°3224)

## AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Avant pour avocat constitué sur le présent commandement et ses suites :

**Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX**  
**Membre de la AARPI Trianon Avocats**

Avocat au Barreau de Versailles  
13 bis avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES  
Mail : [aalr@trianonavocats.fr](mailto:aalr@trianonavocats.fr)

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

#### **Avant pour avocat plaidant :**

**Maître Nicolas GUERRIER**  
**Membre de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE**  
Avocat au Barreau de Paris  
57 rue de Passy – 75016 PARIS  
Téléphone : 01.55.74.70.80 – Télécopie : 01.55.74.70.81  
Mail : [nicolas.guerrier@guerrierdelangle.com](mailto:nicolas.guerrier@guerrierdelangle.com)  
**TOQUE P 208**

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- de la copie exécutoire du jugement par défaut et rendu en dernier ressort le 30 août 2022 par le Tribunal de proximité de Saint Germain en Laye signifié le 13 septembre 2022 par la SCP Vénézia & Associés, Commissaires de Justice à Neuilly sur Seine, devenu définitif.
- des résolutions 50, 50.1, 50.2 et 50.3 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 septembre 2023 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur [REDACTED] sur le lot 3224 lui appartenant dans ladite copropriété.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

**Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] marié à Madame [REDACTED] le 24 décembre 1957 à Tel Aviv (ISRAËL), demeurant [REDACTED] par exploit de Maître Raphaële GAS, Commissaire de Justice à VERSAILLES, en date du 21 mars 2024**

Acte transmis à l'étranger conformément aux dispositions de la Convention de la Haye du 15 novembre 1965.

### **PARTIE SAISIE**

D'avoir immédiatement à payer 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 totale de :

**TROIS MILLE DEUX CENT TRENTÉ ET UN EUROS et HUIT CENTIMES (3.231,08€)**

en vertu du jugement par défaut et rendu en dernier ressort le 30 août 2022 par le Tribunal de proximité de Saint Germain en Laye signifié le 13 septembre 2022, devenu définitif ci-dessus relaté

selon décompte arrêté au **29 février 2024**, s'établissant de la façon suivante :

**En vertu du jugement par défaut et rendu en dernier ressort le 30 août 2022 par le Tribunal de proximité de Saint Germain en Laye :**

<b>1°) Au titre des charges et travaux de copropriété du 1er décembre 2016 au 1er octobre 2021 (solde débiteur au 1er décembre 2016 et 4ème trimestre 2021 inclus)</b>	<b>1 056,90 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 29 novembre 2021 avec capitalisation des intérêts	
0,76 % du 29.11.2021 au 31.12.2021	0,73 €
0,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	3,98 €
0,77 % du 01.07.2022 au 14.11.2022	3,05 €
5,77 % du 15.11.2022 au 31.12.2022	7,85 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	37,00 €
9,22 % du 01.07.2023 au 28.08.2023	15,75 €
9,22 % du 29.08.2023 au 31.12.2023 sur la somme de 1.125,26 €	35,53 €
10,07 % du 01.01.2024 au 29.02.2024	18,58 €
<b>2°) Au titre des dommages et intérêts</b>	<b>200,00 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 30 août 2022 avec capitalisation des intérêts	
0,77 % du 30.08.2022 au 14.11.2022	0,32 €
5,77 % du 15.11.2022 au 31.12.2022	1,49 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	7,00 €
9,22 % du 01.07.2023 au 28.08.2023	2,98 €
9,22 % du 29.08.2023 au 31.12.2023 sur la somme de 211,79 €	6,69 €
10,07 % du 01.01.2024 au 29.02.2024	3,50 €
<b>3°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile</b>	<b>600,00 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 30 août 2022	
0,77 % du 30.08.2022 au 14.11.2022	0,97 €
5,77 % du 15.11.2022 au 31.12.2022	4,46 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	21,01 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	27,89 €
10,07 % du 01.01.2024 au 29.02.2024	9,90 €
<b>4°) Au titre des dépens et frais d'exécution</b>	<b>1 165,50 €</b>
<b>Soit un TOTAL au 29 février 2024</b>	<b>3 231,08 €</b>

**Outre le coût du commandement de payer valant saisie immobilière**

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 1<sup>er</sup> mars 2024 au jour du parfait paiement sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 13 mai 2024 sous les références Numéro SAGES 7804P02 volume 2024 S n°000073.

L'assignation à comparaître a été délivrée à la partie saisie pour

**l'audience d'orientation du Mercredi 18 Septembre 2024 à 10h30**

**DESIGNATION  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
dont dépendent  
LES BIENS MIS EN VENTE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

**Sis à L'ETANG LA VILLE (78620)  
1 et 3 route de Saint Germain  
Et plus précisément 9 square de Saint Germain**

**Cadastrée section AA n°84 à la suite d'un procès-verbal de cadastre n°835 en date du 26 octobre 1994 publié le 2 novembre 1994 volume 94 P n°7706 selon lequel les parcelles A 293 et A 296 ont été réunies pour former la parcelle A 825 et un procès-verbal de remaniement établi par le Centre des Impôts Fonciers 1 de VERSAILLES le 14 janvier 2000 publié le 14 janvier 2000 Numéro SAGES 7804P02 volume 200 P n°325 selon lequel la parcelle A 825 a pour nouvelle désignation AA n°84.**

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un **règlement de copropriété et état descriptif de division** par acte reçu par Maître FARRANDO, Notaire à MEUDON, le 13 février 1969 dont une expédition a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de VERSAILLES le 11 juin 1969 volume 4701 n°1.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié par :

- acte reçu par Maître GARDE, Notaire à Noisy le Roi, le 2 juin 2016 publié le 30 juin 2016 sous les références Numéro SAGES 7804P02 volume 2016 P n°4520.

## DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

**Lot numéro TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE (3224) :**

Sur le terrain emplacement non couvert type numéro 13 pour une voiture automobile numéro 133

**Et les 10 / 100.000èmes des parties communes**

Selon le procès-verbal de description dressé par Maître Raphaèle GAS, Commissaire de Justice à VERSAILLES, en date du 12 avril 2024, le bien est libre de toute occupation.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

1100

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] né le [REDACTED] marié à Madame [REDACTED]  
[REDACTED] le 24 décembre 1957 à Tel Aviv (ISRAËL), demeurant [REDACTED]  
[REDACTED]

Pour l'avoir acquis de Monsieur [REDACTED] né le 28 mars 1906 à Sofia  
(BULGARIE) demeurant 15 bis rue Georges Bizet 75016 PARIS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert DELAFON, Notaire à PARIS, le  
28 février 1978

Pour le prix de Cent Dix Mille Francs (110.000 francs)

Une expédition dudit acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de  
VERSAILLES le 18 avril 1978 volume 8317 n°8.

XXXXXXXXXXXXXXXX

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.

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 – MODALITÉS 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 ABOUNNEMENTS 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 surenchérissseurs, 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 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 JOUSSANCE

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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 PROPRIÉTÉ**

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<sup>o</sup> du Code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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<sup>er</sup> 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 :

**SEPT MILLE EUROS  
(7.000,00 €)**

Fait à Versailles, le  
Par Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX  
Avocat poursuivant

## DIRE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Au Greffe et par devant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES

A COMPARU, **Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX**, Avocat inscrit au Barreau de VERSAILLES et celui du Syndicat des copropriétaires Résidence Le Parc de l'Etang La Ville sise 1-12 avenue du Château, 1-21 route du Chancelier Séguier, 1-3 square de Saint Germain 78620 L'ETANG LA VILLE représenté par son syndic en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après [REDACTED] poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Raphaële GAS, Commissaire de Justice à VERSAILLES, en date du 12 avril 2024.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Aude ALEXANDRE LE ROUX  
Avocat

Maître RAPHAËLE GAS

51 Avenue de Saint Cloud  
78000 VERSAILLES

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DOUZE AVRIL A PARTIR DE 16 HEURES

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un jugement par défaut et rendu en dernier ressort le 30 août 2022 par le Tribunal de Proximité de Saint-Germain-en-Laye, signifié le 13 septembre 2022 par la SCP VENEZIA & ASSOCIES, commissaires de justice à Neuilly-sur-Seine et devenu définitif;
- Les résolutions 50, 50.1, 50.2 et 50.3 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 septembre 2023 ayant habilité le syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur [REDACTED] sur le lot 32 34 lui appartenant dans ladite copropriété;
- Un commandement de payer valant saisie immobilière avec sommation délivré par acte de mon ministère et transmis pour notification dans un état étranger le 21 mars 2024.

**EXPÉDITION**

**A L'EFFET DE**

Procéder à l'état descriptif en prévision de la vente judiciaire d'un bien sis :

Département des Yvelines,  
Commune de L'ÉTANG-LA-VILLE,  
1 et 3 route de Saint-Germain  
et plus précisément,  
9 Square de Saint-Germain,

**Lot n°3224 :**

Sur un terrain emplacement non couvert, type n°13, pour une voiture automobile portant le numéro 133  
et les 10/100 millièmes des parties communes

**A LA DEMANDE DE :**

Syndicat des copropriétaires Résidence LE PARC DE L'ÉTANG-LA-VILLE  
Sise 1-12 avenue du Château, 1-21 route du chancelier Séguier, 1-3 square Saint-Germain à L'ÉTANG-LA-VILLE (78620),  
Représenté par son syndic en exercice, le cabinet ETUDE ET GESTION IMMOBILIÈRE ci-après ■■■■■ 7 rue  
Mariette à Paris 17<sup>me</sup>,

**AYANT POUR AVOCAT :**

**L'AARPI TRIANON AVOCATS**

Avocats Associés près le Tribunal Judiciaire de Versailles

Demeurant à la ville 13bis Avenue de Saint-Cloud

Agissant par Maître Aude Alexandre le Roux

**J'AI PROCEDE COMME SUIT :**

DEPARTEMENT des YVELINES  
COMMUNE de L'ÉTANG-LA-VILLE  
9 Square de Saint-Germain

## EXPÉDITION

### FONDEMENT D'INTERVENTION

#### Article R322-1 Code de Procédure Civile d'Exécution

A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article R322-2.

#### Article R322-2 Code de Procédure Civile d'Exécution

Le procès-verbal de description comprend :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

## EXPEDITION

1<sup>er</sup> DESCRIPTION DES LIEUX :

Depuis la voie publique et plus précisément depuis la route de Saint-Germain, l'accès à la résidence du Parc, à l'intérieur duquel se trouve le lot sis, est régulé par :

- Un portillon équiné d'un système de type V-gate.
- Un portail coulissant sur rail à fonctionnement électrique télescopique.



Le lot 3224 est situé sur une large aire de stationnement située entre l'entrée 6 du bâtiment 1 et l'entrée 8 du bâtiment 9.

Le sol est constitué d'un enrobé en état d'usage sur lequel les emplacements de parking sont matérialisés et numérotés à l'aide d'une résine en état d'usage.

Les accotements sont en bon état d'usage et d'entretien et l'ensemble est agréablement intégré à un parc généreusement arboré.

2<sup>e</sup>- ETAT DE L'OCCUPATION DU BIEN

Au jour de ma visite, le bien est libre de toute occupation.

3<sup>e</sup>- SUR LA GESTION DU BIEN

Le cabinet ETUDE ET GESTION IMMOBILIÈRE dit ■■■ sis 7 rue Mariotte à Paris 12<sup>ème</sup> assure la gestion de la copropriété.

4<sup>e</sup>- GENERALITES

## A- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Les communes limitrophes en sont Mareil-Marly au nord-est, Marly-le-Roi à l'est, Bailly au sud-est, Noisy-le-Roi au sud, Saint-Nom-la-Bretèche à l'ouest et Fourqueux au nord-ouest.

Le territoire communal est urbanisé sur un tiers de sa surface, le reste est occupé par la forêt.

La commune est traversée par la RD 161 qui conduit à Saint-Germain-en-Laye vers le nord et à Noisy-le-Roi vers le sud.

La commune est traversée par deux lignes de chemin de fer desservies par la SNCF : la ligne du Transilien L entre Paris Saint-Lazare et Saint-Nom-la-Bretèche et la ligne de la Grande Ceinture Ouest récemment ouverte entre Saint-Germain-en-Laye et Noisy-le-Roi.

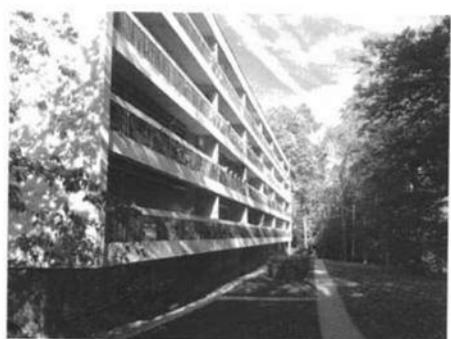
Elle dispose de deux gares à voyageurs : l'Etang-la-Ville et Saint-Nom-la-Bretèche Forêt de Marly.



## B- SUR LA COPROPRIETE

Le lot dont s'agit est intégré à une résidence légèrement datée mais de belle facture caractérisé par un parc arboré auquel le plus grand soin semble être apporté.

L'ensemble est gardienné et sécurisé.



-00-

Au cours de mes opérations j'ai réalisé 5 clichés photographiques annexés au présent procès-verbal de constat sous la forme de planches photographiques.

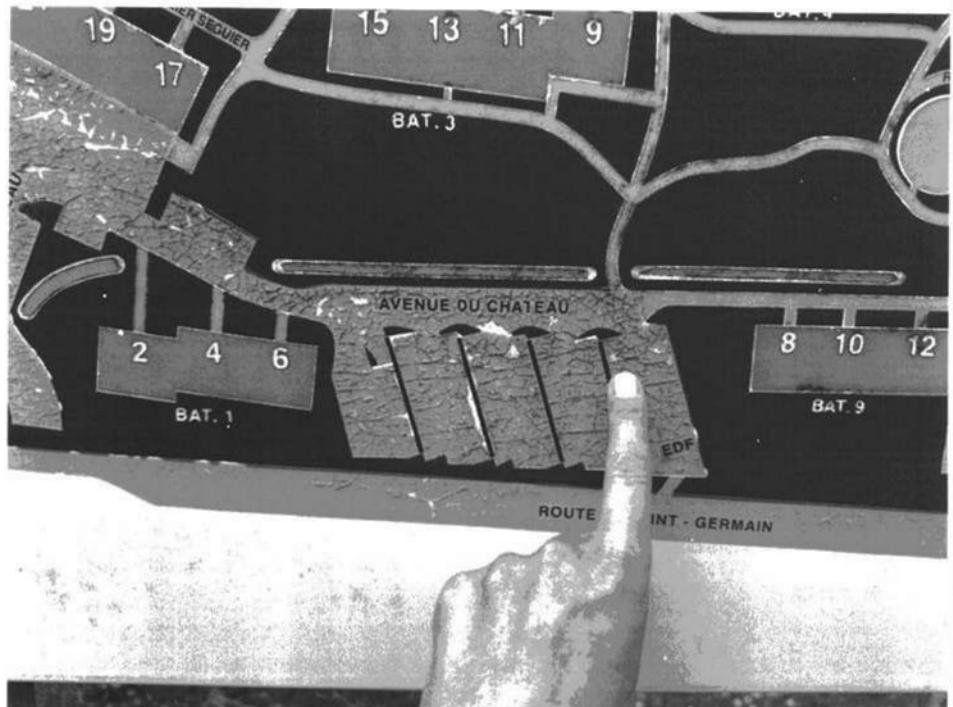
Ayant rempli ma mission, je me suis retirée et ai clos le présent procès-verbal de constat établi pour servir et valoir ce que de droit.



Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51 Avenue de Saint Cloud  
Versailles



Raphaële GAS - Commissaire de Justice - 51 Avenue de Saint Cloud  
Versailles



Raphaële GAS - Commissaire de Justice - 51 Avenue de Saint Cloud  
Versailles



Raphaèle GAS - Commissaire de Justice - 51 Avenue de Saint Cloud  
Versailles

