

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de NANTERRE siégeant 6, rue Pablo Néruda - 92000 NANTERRE, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

Biens et droits immobiliers sis à MALAKOFF (92240), à savoir :

- Un terrain sis 23 rue Louis Girard, cadastré section U n°141 lieudit « 23 rue Louis Girard » pour une contenance de 01 are 10 centiares
- Une parcelle de terre non constructible sise 25 rue Louis Girard, cadastrée section U n°138 lieudit « 25 rue Louis Girard » pour une contenance de 01 are 08 centiares

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CAIXA GERAL DE DEPOSITOS – CGD, société de droit portugais dont le siège est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à Paris (75009), 2 rue des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 306 927 393, représentée par le directeur général de la succursale France, responsable de la CGD en France

Ayant pour avocat constitué :

Maître Cécile TURON

Avocat au Barreau des Hauts de Seine

1 rue des Deux Gares 92500 RUEIL-MALMAISON

Tél. : 01.47.32.03.85 - Fax : 01.47.32.00.87 - Toque : 306

Au Cabinet duquel elle domicile, et qui se constitue sur les présentes et sur leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'un titre exécutoire notarié reçu le 08 octobre 2014 par Maître Annie COHEN, notaire associé à MALAKOFF (92), contenant prêt de 300.000 euros par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à la société dénommée ****,

La CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a, par exploit de Maître Maurice-Alexandre SEBBAN, commissaire de justice associé à NANTERRE (92000), en date du 28 août 2023, fait signifier commandement à :

****, société civile immobilière inscrite au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, identifiée au SIREN sous le n° ****, dont le siège social est 26 rue Louis Girard, 92240 MALAKOFF

D'avoir à payer dans le délai de huit jours au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé,

La somme de **274.322,09 euros** se décomposant comme suit :

11 échéances impayées (10/03/2021 au 10/01/2022) : 11 x 1.720,63	18.926,93 €
Intérêts au taux de 5,95% sur échéances impayées du 10/03/2021 au 07/02/2022	561,53 €
Intérêts au taux de 5,95% du 08/02/2022 au 10/08/2023 sur échéances impayées (18.926,93 x 5,95% x 549/365)	1.693,86 €
Intérêts au taux de 5,95% à compter du 11/08/2023 sur échéances impayées	mémoire
Capital restant dû au 10/01/2022	226.682,50 €
Indemnité de 7% sur capital restant dû	15.867,78 €
Intérêts au taux de 2,95% sur capital restant dû du 10/01/2022 au 07/02/2022	531,31 €
Intérêts au taux de 2,95% du 08/02/2022 au 10/08/2023 sur capital restant dû (226.682,50 x 2,95% x 549/365)	10.058,18 €
Intérêts au taux de 2,95% à compter du 11/08/2023 sur capital restant dû	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE	274.322,09 €

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires.

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les énonciations suivantes :

- La constitution de Maître Cécile TURON, avocat au Barreau des Hauts de Seine, 1 rue des Deux Gares 92500 RUEIL-MALMAISON - Tél. : 01.47.32.03.85 - Fax : 01.47.32.00.87
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré ;
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de un mois, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de VANVES 2,
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de NANTERRE ;

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement a été régulièrement publié au Service de Publicité Foncière de VANVES 2 le 26 octobre 2023 sous les références 9224P02 2023 S 00067.

Le Service de Publicité Foncière de VANVES 2 a délivré l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Le 11 décembre 2023, la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a fait délivrer à la société dénommée ****, par exploit de la SCP BENZAKEN FOURREAU SEBBAN et LACAS, société de Commissaires de Justice associés à NANTERRE, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant le **18 janvier 2024 à 15H00** devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de NANTERRE, ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de NANTERRE

EN UN LOT :

Biens et droits immobiliers sis à MALAKOFF (92240) :

- 25 rue Louis Girard, cadastrés section U n°138 lieudit « 25 rue Louis Girard » pour une contenance de 01 are 08 centiares, à savoir :
Une parcelle de terre non constructible
- 23 rue Louis Girard, cadastrés section U n°141 lieudit « 23 rue Louis Girard » pour une contenance de 01 are 10 centiares, à savoir selon le procès-verbal descriptif :
Un terrain nu

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS :

Le 17 octobre 2023, Maître Marie-Line LACAS, Commissaire de Justice associé de la SCP BENZAKEN FOURREAU SEBBAN et LACAS, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ci-après annexé.

OCCUPATION :

Les biens immobiliers sont inoccupés.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété est extraite d'un acte de vente reçu le 08 octobre 2014 par Maître Annie COHEN, notaire associé à MALAKOFF (92), publié au service de publicité foncière de VANVES 2 le 16 octobre 2014 sous les références 9224P02 2014P 9036,

En vertu duquel les biens immobiliers saisis appartiennent à :

****, société civile immobilière inscrite au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, identifiée au SIREN sous le n° ****, dont le siège social est 26 rue Louis Girard, 92240 MALAKOFF

Pour les avoir acquis de :

Madame Nicole Jeanne Georgette LAVAL épouse GIRAULT, née le 16 mai 1948 à MALAKOFF (92240), mariée, demeurant 455 route de la Riourie à SELLES (27500)

Madame Véronique Paulette Odette GIRAULT épouse BOISDON, née le 11 février 1973 à MEUDON (92190), mariée, demeurant 9 allée des Rouettes à DARDILLY (69570)

Madame Séverine Maria Paulette GENESTE épouse POUGETOUX, née le 06 août 1976 à CHATILLON (92320), mariée, demeurant 13 allée du Prunier Hardy à BAGNEUX (92220)

Moyennant le prix de 366.000,00 euros payé comptant :

- à concurrence de 300.000 euros au moyen d'un prêt de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

SERVITUDES

Le créancier poursuivant la vente déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude.

CLAUSES SPECIALES

A/ Renseignements d'urbanisme

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

B/ Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique fera l'objet d'un dire ultérieur.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence de termites ou d'insectes xylophages et tous vices cachés, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

270.000 € (deux cent soixante dix mille euros)

Fait à RUEIL-MALMAISON, le

Maître Cécile TURON

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Etat hypothécaire délivré le 27 octobre 2023 par le Service de publicité foncière de VANVES 2
- Procès-verbal descriptif en date du 17 octobre 2023
- Diagnostic technique comportant l'état des risques et pollutions.
- Assignation pour l'audience d'orientation du 18 janvier 2024 du Juge de l'exécution de NANTERRE délivrée le 11 décembre 2023 à la société dénommée ****