

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 dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A ASNIERES SUR SEINE (Hauts de Seine), 2, 2bis, 2ter rue du Jardin Modèle, et 79 quai Aulagnier, au 2^{ème} étage du Bâtiment C un appartement et au rez-de-chaussée, un parking.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société [REDACTED] [REDACTED] Private Limited Compagny enregistrée sous le numéro [REDACTED] Société de droit anglais, dont le siège social est Southern Hub, Unit 1, Horton Road, Colnbrook, Slough BERKSHIRE, SL3 0BB (Royaume Uni), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat Maître Séverine Ricateau, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON,

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par The Hight Court of Justice Queen's Bench Division – Commercial Court In Public (la Haute Cour de Justice Queen's Bench Division – Tribunal de Commerce en public) le 16 juin 2017 et du certificat délivré par The Hight Court of Justice Queen's Bench Division – Commercial Court In Public (la Haute Cour de Justice Queen's Bench Division – Tribunal de Commerce en public) en date du 10 juillet 2017.

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 21 août 2017 volume 2017 V SAGES 9214P02 numéro 3196 au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2.

La poursuivante, sus dénommée et domiciliée a, suivant exploit de Maître Fabien TOMMASONE, Commissaire de Justice associé de la SARL LEROI à NANTERRE, en date du 18 mars 2025, fait signifier commandement à :

1/ Monsieur ■■■■■ né à SAINT-LOUIS (Sénégal) le 7 octobre 1955, de nationalité sénégalaise, directeur général, époux de Madame ■■■■■ demeurant 9 Point E. rue de Kaolack x rue de Ziguinchor à DAKAR (Sénégal),

2/ Madame ■■■■■ née à DAKAR (Sénégal) le 7 décembre 1965, de nationalité sénégalaise, déclarant douane, épouse de Monsieur El Hadj ■■■■■ demeurant 9 Point E. rue de Kaolack x rue de Ziguinchor à DAKAR (Sénégal),

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,

1°/ La somme de CINQ CENT QUARANTE HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT EUROS ET VINGT NEUF CENTIMES (548 280,29 € soit la contre-valeur de 360 710 712 francs CFA soit 479 745,25 Livres Sterling au 17 juillet 2017) au titre des dommages et intérêts énoncé dans le jugement susvisé.

2°/ La somme de TREIZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (13 979,31 € soit la contre-valeur de 16 002,64 USD soit 12 231,90 Livres Sterling au 17 juillet 2017) au titre des dommages et intérêts énoncé dans le jugement susvisé.

3°/ La somme de QUATRE VINGT MILLE NEUF CENT VINGT EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (80 920,33 € soit la contre-valeur de 70 805,29 Livres Sterling au 17 juillet 2017) au titre des frais encourus énoncé dans le jugement susvisé.

4°) La somme de QUATRE VINGT SIX MILLE CENT DIX-SEPT EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (86 117,96 €) montant des intérêts au taux légal du 17 juillet 2017 au 7 mars 2025 sur la somme globale de 643 179,00 €, et la somme pour MEMOIRE des intérêts au taux légal jusqu'au jour du parfait paiement.

Savoir :

Du 17/07/2017 au 31/12/2017 au taux légal de 0,90%

Du 01/01/2018 au 30/06/2018 au taux légal de 0,89%

Du 01/07/2018 au 31/12/2018 au taux légal de 0,88%

Du 01/01/2019 au 30/06/2019 au taux légal de 0,86%

Du 01/07/2019 au 31/12/2019 au taux légal de 0,87%

Du 01/01/2020 au 30/06/2020 au taux légal de 0,87%

Du 01/07/2020 au 31/12/2020 au taux légal de 0,84%

Du 01/01/2021 au 30/06/2021 au taux légal de 0,79%

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 au taux légal de 0,76%

Du 01/01/2022 au 30/06/2022 au taux légal de 0,76%

Du 01/07/2022 au 31/12/2022 au taux légal de 0,77%

Du 01/01/2023 au 30/06/2023 au taux légal de 2,06%

Du 01/07/2023 au 31/12/2023 au taux légal de 4,22%

Du 01/01/2024 au 30/06/2024 au taux légal de 5,07%

Du 01/07/2024 au 31/12/2024 au taux légal de 4,92%

Du 01/01/2025 au 07/03/205 au taux légal de 3,71%

- TOTAL SAUF MEMOIRE : SEPT CENT VINGT NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES (729.297,89 €).

Outre le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais pour mémoire.

Ces commandements ont été publiés au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de NANTERRE le 12 mai 2025, SAGES 9214P03 2025 S n° 41 pour Monsieur El Hadj [REDACTED] et SAGES 9214P03 2025 S n° 42 pour Madame Nafissatou [REDACTED] épouse [REDACTED]

Un commandement identique leur était délivré le 19 mars 2025 à leur adresse au CANADA, Appt 318, 4950 SAVANE - H4P1T7 MONTREAL (Québec-Canada), mentionné en marge de la saisie le 12 mai 2025, SAGES 9214P03 2025 D n° 11065 pour Monsieur [REDACTED] et 9214P03 2025 D n° 11066 pour Madame [REDACTED] épouse [REDACTED]

Par exploits de la SARL LEROI & ASSOCIES

Commissaire de justice à NANTERRE

en date des 7 et 8 juillet 2025

la société [REDACTED] Private Limited Compagny enregistrée sous le numéro [REDACTED] Société de droit anglais, dont le siège social est Southern Hub, Unit 1, Horton Road, Colnbrook, Slough BERKSHIRE, SL3 0BB (Royaume Uni), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, a donné assignation à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED] épouse de Monsieur El Hadj [REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du jeudi 13 novembre 2025 à 15 heures devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE

Une copie intégrale de ces assignations est annexée à la suite du présent cahier.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis 2, 2bis, 2 ter rue du Jardin Modèle, quai Aulagnier sans numéro à 92600 ASNIERES SUR SEINE,

Cadastré section AZ numéro 144 pour une contenance de 75a 11ca.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO CENT QUATORZE (114) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Au rez-de-chaussée, la propriété exclusive et particulière d'un parking, portant le numéro 3 du plan annexé au règlement de copropriété.

Et les 7/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE CINQ (155) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement de type 3 Pf portant le numéro 65 du plan annexé au règlement de copropriété.

Et les 96/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Arnaud AYACHE, Commissaire de Justice à NANTERRE, le 22 mai 2025 dont copie est donnée ci-après.

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

OBSERVATIONS

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître SAINT POL, Notaire à LILLERS, le 20 mars 1986 publié au 2ème bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 14 avril 1986 volume 1986 P numéro 1789.

5ème rôle


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'immeuble ». 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 sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître TRUFFET, notaire à ASNIERES SUR SEINE, le 7 novembre 2003.

En la personne de Monsieur ■■■■■ et de Madame ■■■■■ épouse ■■■■■ parties saisies.

Les biens, objets de la présente vente, appartiennent à Monsieur ■■■■■ et de Madame ■■■■■ épouse ■■■■■ susdénommés, pour les avoir acquis selon acte reçu par Maître Jean-Luc TRUFFET, notaire à ASNIERES SUR SEINE, le 7 novembre 2003,

Publié le 7 janvier 2004, volume 2004 P n° 44,

De Monsieur Flavien Jean-Bertrand QUEVA né le 18 novembre 1970 à COMPIEGNE (60200) et de Madame Emmanuelle Jeanine Paulette MADINA, épouse QUEVA,

Pour le prix principal de 172.268 €.

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 IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

 Femme n°6

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

 Bére nèle

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

Gême nêl


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 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.

Loïcme nê


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.

même note


b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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.

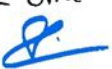
ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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.

12^{ème} rôle


ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

13^{ème} rôle


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 :

CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175.000 €)

Fait et rédigé à NANTERRE, le 10.07.2025

Par Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD,

Avocat poursuivant.



SLRD AVOCATS
Barreau des Hauts de Seine
95 Avenue de Paris 92320 Châtillon
01.46.12.02.90
contact@slrd-avocats.fr
PN 782

Approuvé — lignes — mots rayés nuls et — renvois

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE
[REDACTED]

DIRE
—

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE :

Au secrétariat greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, et par devant nous, Greffier, a comparu Maître Séverine RICATEAU représentant la SELARL SLRD AVOCATS, avocate au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON et celui de la société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Private Limited Compagny enregistrée sous le numéro [REDACTED] Société de droit anglais, dont le siège social est Southern Hub, Unit 1, Horton Road, Colnbrook, Slough BERKSHIRE, SL3 0BB (Royaume Uni), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, poursuivant la vente dont s'agit,

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie :

1°/ du procès-verbal de description établi par Maître Arnaud AYACHE, Commissaire de Justice à NANTERRE, le 22 mai 2025,

2°/ du dossier technique établi par EXPIM, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- l'état parasitaire,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques et pollutions ;

Et a ledit Maître Séverine RICATEAU, signé avec Nous, Greffier.

SOUS TOUTES RESERVES



Philippe WALD - Fabrice REYNAUD
Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASONE – Marie CASES

12 av. du gal Gallieni – BP215
92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30
contact@huissierweb.com
<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard
75017 Paris

PROCES VERBAL DE CONSTAT



**LE JEUDI VINGT DEUX MAI
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 11 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

■■■■■ dont le siège social est Southern Hub, Unit 1, Horton Road,
Colnbrook, Slough SL3 0BB BERKSHIRE Royaume-Uni Agissant poursuites et diligences de son
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

M'AYANT EXPOSE :

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par The Hight Court of Justice Queen's Bench Division -
Commercial Court In Public (la Haute Cour de Justice Queen's Bench Division - Tribunal de Commerce en
public) le 16 juin 2017.

Du certificat délivré par The Hight Court of Justice Queen's Bench Division - Commercial Court In Public (la
Haute Cour de Justice Queen's Bench Division

- Tribunal de Commerce en public) en date du 10 juillet 2017.

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 21 aout 2017

volume 2017 V sages 9214P02 numéro 3196 au Service de la Publicité Foncière de Nanterre 2

Il a été procédé un commandement valant saisie immobilière aux débiteurs pour les biens objets des saisies

Dans un ensemble immobilier sis 2, 2bis, 2 ter rue du Jardin Modèle, quai Aulagnier sans numéro 92600
ASNIERES SUR SEINE,

Cadastré Section AZ numéro 144 pour une contenance de 75a 11ca:

LE LOT NUMERO CENT QUATORZE (114) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE

DIVISION :

Au rez-de-chaussée, la propriété exclusive et particulière d'un parking, portant le numéro 3 du plan annexé au
règlement de copropriété.

Et les 7/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE CINQ (155) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE

DIVISION :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement de type

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je Arnaud AYACHE, huissier de Justice et commissaire de Justice, associé de la SARL LEROI & ASSOCIÉS, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Nanterre, 12 avenue du général Gallieni,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

79 Quai Aulagnier

92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE

Île-de-France

EN PRÉSENCE DE : De la société Expim, de deux témoins et d'un serrurier

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je n'ai pu obtenir la certitude de la présence d'un représentant pouvant nous donner accès aux locaux, j'ai donc demandé l'assistance d'un serrurier et de deux témoins.

Personne n'était présent pour nous ouvrir.

Le bien objet des saisies

Le quartier

Le bien est situé en retrait de la rue dans un environnement calme.

Il est sinon au niveau du quai, avec un accès facile vers l'autoroute, Clichy, Courbevoie et Gennevilliers.

Il est proche de toute commodité, parc, centre nautique, club de Padel.







Occupation

Le bien n'est pas occupé régulièrement, mais il est meublé et l'électricité fonctionne.

N'ayant pas réussi à obtenir un rendez-vous ferme, J'ai requis l'assistance du serrurier et de deux témoins.

Sur place je peux constater qu'il y a des traces d'occupation un réfrigérateur rempli de quelques denrées, de la vaisselle, un yaourt dans la poubelle

Il y a quelques traces d'occupation

L'appartement

Il est dans un immeuble sans gardien dans une résidence de trois immeubles.

Il y a une porte avec vigik et interphone

Les boîtes aux lettres sont à l'extérieur

L'appartement est au deuxième étage à droite de l'escalier





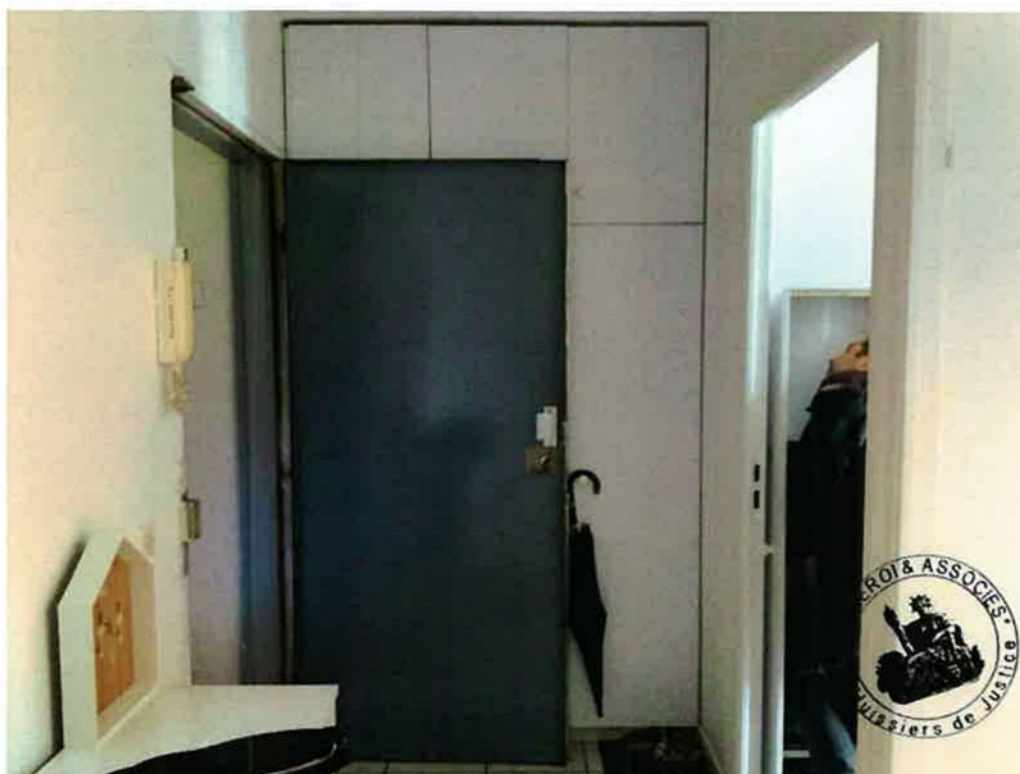
Entrée

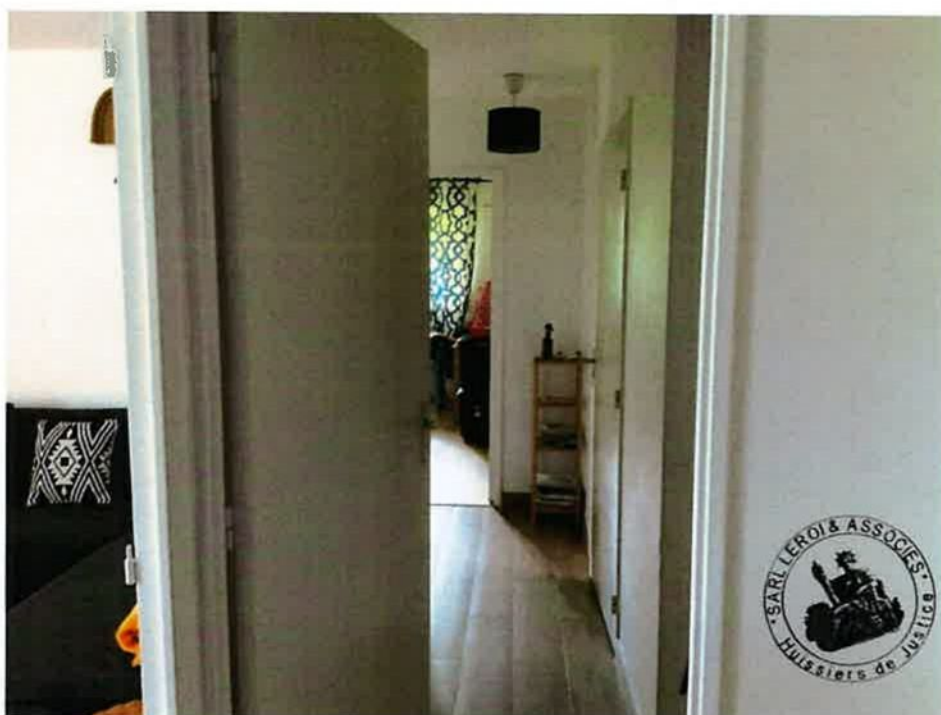
Il y a du carrelage au sol.

Les murs sont peints et le plafond est peint.

Une penderie intégrée

Elle donne sur la cuisine, le séjour, la partie nuit.







Le séjour

L'accès se fait depuis l'entrée directement vers un séjour avec cuisine ouverte.

Un carrelage au sol. Les murs sont peints, le plafond est peint. L'ensemble est en état d'usage. Il est installé dans cet espace deux convecteur électrique.

Porte fenêtre double vitrage sur une terrasse, donnant à l'arrière du bâtiment.





La cuisine

Elle est ouverte sur le séjour mais possède sa propre porte depuis l'entrée.

Elle est ouverte sur le séjour et un petit bar a été aménagé

Elle est aménagée et équipée.

Présence d'un ballon d'eau chaude dans la cuisine.

Carrelage au sol et murs peints à l'exception de la crédence.



La terrasse

Elle dessert le séjour et la cuisine.

Elle donne sur l'arrière du bâtiment





La partie nuit

Couloir

Un couloir dessert, la partie nuit, composée de deux chambres, une salle d'eau et un cabinet de toilettes.

Le sol est revêtu d'un carrelage imitation parquet.

Les murs et le plafond sont peints

Des petites étagères sont aménagées à l'entrée du couloir





Les sanitaires

L'accès se fait depuis le couloir par une porte en bois avec verrou. Le sol est revêtu d'un carrelage. Les murs sont le plafond et peint.

Il est installé à l'intérieur une cuvette de toilette et sa chasse d'eau attenante et douchette, et un petit lave mains.



Chambre 1

L'accès se fait par le couloir, par une porte en bois.

Le sol supporte un parquet collé.

Les murs sont peints et le plafond est peint.

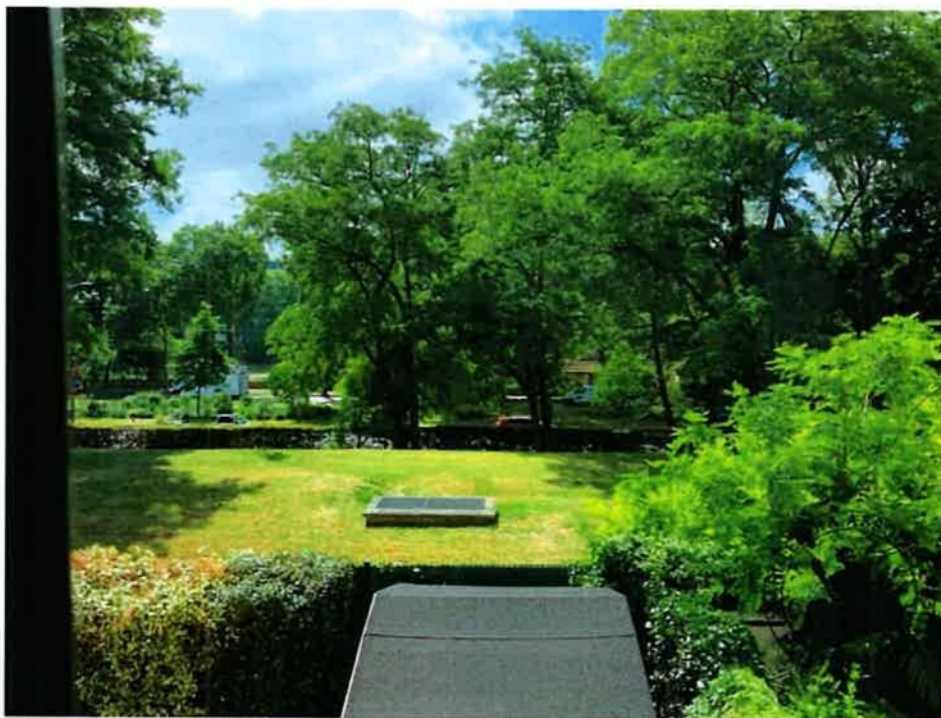
Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre ouverture double battant, double vitrage avec vue sur les quais.

Elle est munie de volets plastiques.

Il est présent un convecteur électrique.

Depuis cet espace, il est accessible comme depuis l'autre chambre, une pièce d'eau.





La pièce d'eau

Les murs sont peints, ou recouverts d'une protection carrelée.

Le plafond est peint, il est installé une VMC. Il est installé une petite fenêtre, ouverture un battant avec double vitrage. Il est présent une arrivée d'eau et une évacuation d'eau pour une machine. Un lavabo, une douche, sèche-serviettes.



Chambre 2

On y accède par une porte en bois.

Le sol supporte un parquet collé.

Les murs et les plafonds sont peints.

Les pièces est aérée et éclairée par une fenêtre ouverture double vitrage

Je remarque que le bien est très bien insonorisé, je n'entends pas le bruit de la circulation, à un endroit portant très passant.



Le syndic

Il s'agit du cabinet [REDACTED] [REDACTED] 19 r Lambrechts, 92400 Courbevoie

01 41 99 12 00

loiselet-daigremont.fr

Immeuble







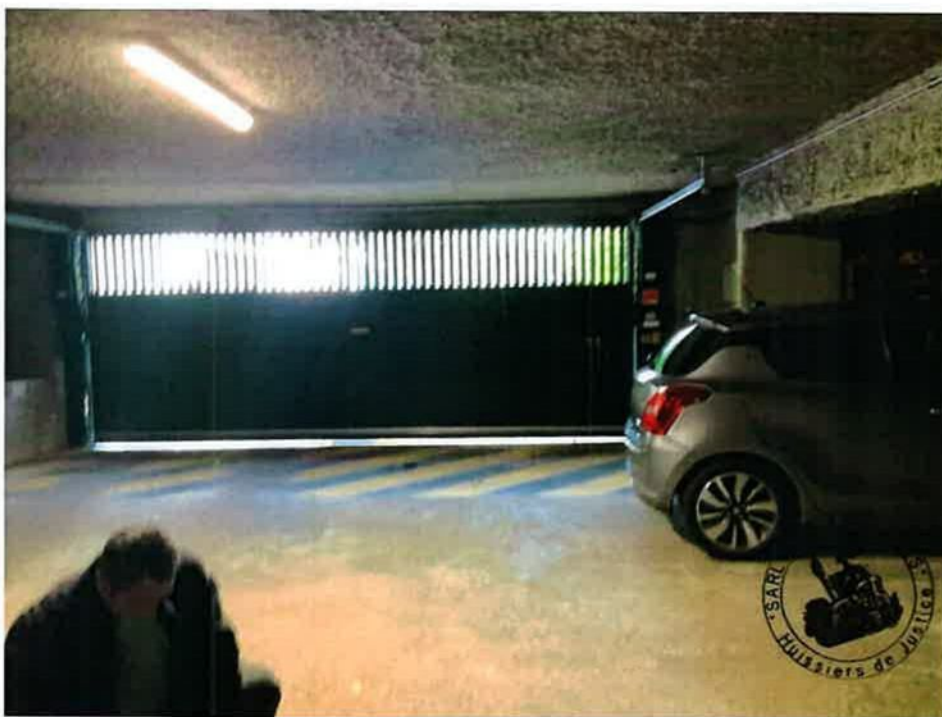




Parking

Un véhicule se trouve sur l'emplacement







Arnaud AYACHE
Commissaire de Justice



EXPIM

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SYNTHESE DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES VENTE

N° de dossier : CT9419DB

Date : 22/05/2025

Lieu de l'intervention :

M. et Mme [REDACTED]

Adresse : 2 ter rue du Jardin Modèle - 92600 - ASNIERES SUR SEINE

Nature du bien : Appartement + Parking

Date de construction : 1986

Bâtiment : C - Etage : 2ème Etage - Porte : N° 65

Lot(s) : N° 155 pour l'appartement - N° 114 pour le parking

Références cadastrales : Section : AZ - Numéro : 144



Métre selon loi Carrez

La superficie de la partie privative de ce lot est de : 63.35 m2



Rapport de repérage amiante vente

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante



C.R.E.P. (Constat de risque d'exposition au plomb)

Sans Objet



Certificat termites

Nous n'avons pas constaté la présence d'indices de traces de termites le jour de l'expertise.



Certificat électricité

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).



Certificat gaz

Sans Objet



D.P.E. (Diagnostic de Performance Energétique)

Consommation conventionnelle : D : 195 kWh EP/m².an

Estimation des émissions de gaz à effet de serre : B : 6 kg CO2/m².an

Ce document est produit pour vous aider à faciliter la lecture des diagnostics créés par notre société et ne peut être annexé à un acte authentique.

Ces conclusions par définition synthétiques ne sauraient éviter de prendre pleinement connaissance du détail des rapports.



EXPIM

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

carrez

N° de dossier : **CT9419DB**

Date de visite : 22/05/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 2 ter rue du Jardin Modèle 92600 ASNIERES SUR SEINE

Nature du bien : Appartement

Bâtiment : C - Etage : 2ème Etage - Porte : N° 65

Lot(s) : N° 155 pour l'appartement

2 - Le propriétaire du bien

Nom : M. et Mme [REDACTED]

Adresse : Appt 318 - 4950 Savane - H4P1T7 - MONTREAL - CANADA

3 - Description du bien mesuré

Pièce / Désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée / Placard	4.54
Séjour	18.62
Cuisine	8.31
Dégagement	4.83
Chambre 1	9.93
Chambre 2	10.93
Salle d'eau	5.15
W.C.	1.04

4 - Superficie privative totale du lot : **63.35 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce / Désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Balcon	8.41

6 - Superficie annexe totale du lot : **8.41 m²**

Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini.

Les surfaces mesurées correspondent au(x) bien(s) présenté(s) par le demandeur

EXPIM

Diagnostics Immobiliers

231 rue Marcadet - 75018 - PARIS

Tél : 06 31 28 87 77 - Fax : 01 47 68 36 23

SAS au Capital de 7.500 €

RCS PARIS 499 017 804 - Code NAF : 7112B

Fait à Paris, le 22/05/2025

Dan BALLOUKA

VILLE de ASNIERES SUR SEINE

2 ter rue du Jardin Modèle 92600 ASNIERES SUR SEINE

Superficie : 63.35 m²

PLAN DE DISTRIBUTION DE PIECES

Non cotés et non contractuel

