

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT

**SDC RES LE CEZANNE
A RUEIL MALMAISON**

**Maître Cécile TURON,
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**

DEBITEUR SAISI

**Mr [REDACTED]
Mme [REDACTED]**

Adresse :

**14 Place des Impresionnistes
92500 RUEIL MALMAISON**

Dépôt au Greffe :

6 NOVEMBRE 2025

Mise à Prix :

45.000 euros

Audience d'orientation :

11 DECEMBRE 2025 à 15H

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Nanterre, siégeant à l'annexe du Palais de Justice, 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens immobiliers suivants en **UN SEUL LOT**, sur saisie immobilière :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la résidence LE CEZANNE sis 14 Place des impressionnistes à RUEIL MALMAISON représenté par son syndic le cabinet IFF SASU au capital de 320.500 euros, RCS Versailles 414 592 246, ayant son siège social 131-133 boulevard Carnot 78118 LE VESINET CEDEX agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège, spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires en date du 21/06/2023.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Cécile TURON, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 1 rue des deux gares 92500 RUEIL MALMAISON, Tél. : 01.47.32.03.85, cabinet@turon-avocat.fr et pour avocat plaident Maître de LANGLE, SCP GUERRIER de LANGLE, avocats au Barreau de Paris, 57 rue de Passy 75016 PARIS

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

D'un jugement rendu par la 8^{ème} chambre du tribunal judiciaire de NANTERRE signifié le 18/10/24 à Monsieur [REDACTED] et le 26/10/24 à Madame [REDACTED] à ce jour définitif tel qu'il ressort du

certificat de non appel établi par la Cour d'appel de Versailles le 25/03/25,
D'une hypothèque légale prise le 29/01/20 publiée le 31/01/20 vol 2020V469 suivi d'une attestation rectificative du 21/11/20 publiée le 19/11/20 vol 2020V 3156

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié a, fait délivrer le 6 août 2025 suivant acte de Maître TOMMASONE à Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à Paris 12, ingénieur, de nationalité française, demeurant [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] née le [REDACTED] à Saint-Quentin (02), sans profession, de nationalité française, demeurant [REDACTED] mariés à la mairie de Paris 12 le 21/05/2011 sans contrat.

D'avoir immédiatement à payer 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 et domicilié :
la somme totale de de 29.576,03 EUROS

- 18.127,15 euros au titre des charges arrêtées au 1^{er} janvier 2022, 1^{er} appel 2022 et travaux complémentaires ascenseurs et détecteur inclus,
- 240,00 euros au titre des frais nécessaire au recouvrement de la créance,
- 1.800,00 euros au titre des dommages et intérêts,
- 2.000,00 euros au titre de l'article 700 du CPC,
- 7.152,24 euros au titre des intérêts du 17/12/22 au 29/07/25 suivant décompte,
- Intérêts postérieurs pour mémoire
- 256,64 euros au titre des dépens,

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Cécile TURON, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 1, rue des Deux Gares, 92500 RUEIL-MALMAISON, avec élection de domicile en son Cabinet ;
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées ;

- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, 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 ;
- 5) 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 ;
- 6) 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 à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au SPF DE NANTERRE 3;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est le séquestre ;
- 8) 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 de cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9) 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 ;
- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) 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 siégeant 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE.
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique s'estimant en situation de surendettement, de la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.311-1 du code de la consommation ;
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en

outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF DE NANTERRE 3 le 09/09/25 vol 2025 S N° 72 et 73 suivi d'une attestation rectificative publiée le 23/09/25 vol 2025 S n° 79 et 80

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée le 3 novembre 2025 pour l'audience d'orientation du 11 décembre 2025 à 15 HEURES.

*(cf. état hypothécaire
et assignation à comparaître au débiteur devant le Juge de
l'Exécution ci-après annexés)*

DESIGNATION

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Nanterre en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement indiqué :

Dans un ensemble immobilier situé à RUEIL MALMAISON (92), 14 Place des Impressionnistes 92500 RUEIL MALMAISON

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment unique et double d'une profondeur élevée partiellement sur le deuxième sous-sol dans sa totalité sur le premier sous-sol d'un rez-de galerie et de six étages carrés en « pince de crabe » avec jardin intérieur avec plusieurs halls d'entrée, cages d'escalier et cages d'ascenseur dont la désignation complète est établie dans le règlement de copropriété

Cadastré AV 603 1 rue du Port pour une surface de 00ha 25ca 77ca

Ainsi qu'il résulte savoir :

- d'un procès-verbal du cadastre 3632T en date du 27 février 2003 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE le 11/03/03 vol 2003 P N° 1727,
- Et d'un procès-verbal du cadastre 3653A en date du 15/04/03 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de NANTERRE le 14/05/03 vol 2003P N°3405

Dans le LOT DE VOLUME DEUX (2)

Cadastré section :

- AV N° 442 lieudit « 2 Place des impressionnistes » pour une contenance de 00ha 00a 28ca
- AV N° 434 lieudit « 14 rue des martinets » pour une contenance de 00ha 00ca 04ca

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif et de division volumétrique établi aux termes d'un acte établi par Maître WARGNY, notaire à RUEIL MALMAISON le 8/07/1991, publié 1^{er} bureau des hypothèques le 08/08/1991 vol 1991 P N° 4830

LE LOT DEUX MILLE QUATRE VINGT DOUZE (2092)

Au quatrième étage à gauche porte face UN APPARTEMENT N°C42 comprenant quatre pièces, entrée, cuisine, salle de bains, salle d'eau, dégagement, placards, wc, et l'usage d'un balcon

Et les mille cent trente-cinq/cent millièmes 1135/100.000èmes des parties communes générales

Observation étant ainsi faite que la désignation de l'appartement suite à des aménagements intérieurs et la suppression d'une cloison sans porter atteinte aux murs porteurs est la suivante : au quatrième étage gauche porte face UN APPARTEMENT N°C42 comprenant entrée, cuisine, dégagement, salle d'eau, chambre n°1, chambre N°2, salle de bains, dégagement, séjour, wc et l'usage d'un balcon

LOT DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT QUINZE (2195)

Au premier sous-sol UN EMPLACEMENT DE VOITURE n° 132

Et les quatre vingt dix sept/cent millièmes 97/100.000èmes des parties communes générales

LOT DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT SEIZE (2196)

Au premier sous-sol UN EMPLACEMENT DE PARKING N°133

Et les quatre vingt quinze/ cent millièmes 95/100.000èmes des parties communes générales

LOT DEUX MILLE CENT QUARANTE TROIS (2143)

Au deuxième sous-sol UNE CAVE N°K78

Et les cinq/cent millièmes 5/100.000èmes des parties communes générales

Le bien est imposé au rôle de la contribution foncière de la ville de REUIL MALMAISON que le constate la matrice cadastrale ci-après annexée.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE JOLY, notaire à Paris le 09/10/1991 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de NANTERRE le 21/10/1991 vol 1991 P N° 6207

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent,

Il ressort du procès-verbal de description dressé par Maître TOMMASONE en date du 18/09/25 que :

- L'appartement mesure 93,32 m² selon certificat de Mr BOULLAKA,
- Le bien serait occupé par Madame [REDACTED] et ses enfants

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de

mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Commune : RUEIL MALMAISON

section : AV

n° du plan : 442 et 434

lots 2092, 2195, 2196 et 2243 de l'EDD

adresse : 14 Place des Impressionnistes

CLAUSES SPECIALES

L'immeuble vendu dépendant d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété des lots mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

ORIGINE DE PROPRIETE

Appartenant à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]
acte de vente du 14/11/2016 reçu par Maître MARCHAND
notaire à Saint Cloud publié le 01/12/2016 vol 2016 P N°
8334 de Monsieur [REDACTED] et
Madame [REDACTED]

45.000 euros (quarante cinq mille euros) outre les frais

Fait à Rueil
Le 6 novembre 2025