

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS
DE VENTE**

POUR :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBPAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407,03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n° 8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRÜCKEN, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Avocat poursuivant :

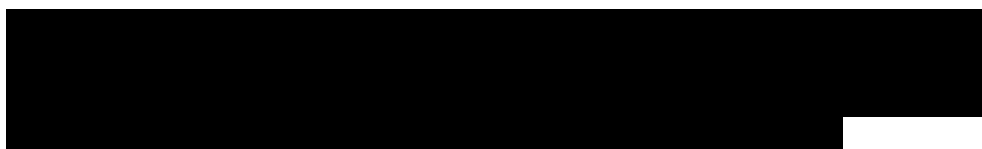
Maître Laurine SALOMONI, avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, société d'avocats inter-barreaux, inscrite aux barreaux des Hauts de Seine et du Val de Marne, domiciliée 2 bis rue des 2 Communes à VINCENNES (94300), Tel. : 01.47.88.26.92, Toque : PC 333, Email : ls@fricaudet-larroumet.com

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

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **SELARL TMDLS-AVOCATS**, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 72 avenue Victor Hugo – 75116 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Vestiaire J 130.

CONTRE :



SAISIE IMMOBILIERE

EN HUIT LOTS D'ENCHERE :

Dans un ensemble immobilier situé à GENTILLY (Val-de-Marne – 94250), 35 avenue Pasteur.

Un immeuble comprenant :

- Un Bâtiment A, en façade, à l'alignement actuel de l'avenue Pasteur, sur toute la largeur de la parcelle, avec retour en aile le long de la limite séparative de gauche, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de trois étages carrés, partiels.
- Un Bâtiment B, accolé à la limite séparative du fond, sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée.
- Une cour sur le reste de la parcelle.

Le tout figurant au cadastre sous les références section E n° 139, lieudit « 35 avenue Pasteur », d'une contenance de 00ha 04a 37ca.

Formant les lots de copropriété

Premier lot d'enchère : lots de copropriété numéros : un (01) - deux (02) réunis pour former un logement – dix (10) – onze (11) : 2 caves

Second lot d'enchère : lots de copropriété numéros : trois (03) : appartement et douze (12) : cave

Troisième lot d'enchère : lots de copropriété numéros : quatre (04) : 2 appartements et treize (13) : cave

Quatrième lot d'enchère : lots de copropriété numéros : cinq (05) : appartement – quatorze (14) et quinze (15) : 2 caves et vingt-et-un (21) : garage

Cinquième lot d'enchère : lots de copropriété numéros : six (06) : 2 appartements et seize (16) : cave

Sixième lot d'enchère : lots de copropriété numéros : sept (07) : appartement – dix-sept (17) - dix-huit (18) : 2 caves et vingt-deux (22) : garage

Septième lot d'enchère : lots de copropriété numéros : huit (08) : 2 appartements et dix-neuf (19) : une cave

Huitième lot d'enchère : lots de copropriété numéros : neuf (09) : appartement - vingt (20) – vingt-et-un (21) : 2 caves – vingt-trois (23) et vingt-quatre (24) : 2 garages

Audience d'orientation du

**JEUDI 9 AVRIL 2026 à 9h30
(Salle A ou à défaut, salle B ou salle J)**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Conditions générales

Chapitre Ier

Dispositions générales

Article 1er

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

Préemption et droits assimilés

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 **Enchères**

Article 8 Réception des enchères

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'acquéreur

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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10

Surenchère

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

Réitération des enchères

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 propriété

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

Désignation du séquestre

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 forcée

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 des [articles 1347 et suivants du code civil](#).

Article 16

Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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-acquéreurs

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 postérieures à la vente

Article 19

Délivrance 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

Entrée 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 ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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° du code civil.

Article 24

Païement 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 spécifiques

Article 27

Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28

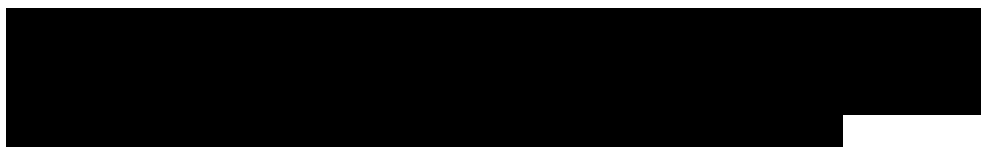
Immeubles en lotissement

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

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Clauses et conditions particulières

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :



Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBPAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407,03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n° 8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRÜCKEN, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Avocat poursuivant :

Maître Laurine SALOMONI, avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la **SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI**, société d'avocats inter-barreaux, inscrite aux barreaux des Hauts de Seine et du Val de Marne, domiciliée 2 bis rue des 2 Communes à VINCENNES (94300), Tel. : 01.47.88.26.92, Toque : PC 333, Email : ls@fricaudet-larroumet.com

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

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **SELARL TMDLS-AVOCATS**, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 72 avenue Victor Hugo – 75116 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Vestiaire J 130.

Aux termes d'un exploit délivré le 14 novembre 2025 par le ministère de Maître Fleur FONTAINE, Commissaire de Justice Associée au sein de SELARL DUBOIS & ASSOCIES à Tremblay-en-France la société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBPAUSPARKASSE (LBS), a signifié à la société dénommée   un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur sur les droits et biens immobiliers ci-après décrits.

EN VERTU DE :

la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Florence EMILIEN, notaire au sein de la SCP « HAUSSMANN NOTAIRES », titulaire d'un office notarial à Paris (75008), en date du 11 février 2021 contenant prêt d'un montant de 5.000.000 € consenti par la société LANDESBANK SAAR à la société dénommée [REDACTED] et garanti par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle publiée sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés.

EN EXECUTION :

une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Créteil 2 le 15 mars 2021, sous les références 9404P02 Volume 2021 V numéro 945.

POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme totale sauf MEMOIRE de **2.834.011,63 €** (deux millions huit cent trente-quatre mille onze euros et soixante-trois centimes) **arrêté au 28 2025**, outre les intérêts au taux conventionnel de 5,10 %, jusqu'au parfait paiement se décomposant comme suit :

- Capital restant dû	2.600.000,00 €
- Intérêts échus et non payés au 31/07/2025.....	40.900,00 €
- Intérêts au taux conventionnel de 5,10 % du 01/08/2025 au 28/08/2025	10.172,05 €
- Intérêts au taux conventionnel de 5,10 % postérieurs au 28/08/2025 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Indemnité d'exigibilité anticipée (7 % du capital restant dû)	182.000,00 €
- Frais	939,58 €
- Frais de procédure, accessoires et autres sommes	MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE	
Arrêté au 28/08/2025	2.834.011,63 €

(Deux millions huit cent trente-quatre mille onze euros et soixante-trois centimes selon le décompte annexé aux présentes).

Plus 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, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie le 30 décembre 2025 auprès du Service de la publicité foncière du Val-de-Marne, sous les références 9404P02 volume 2025 S n°235, pour valoir saisie à la société dénommée [REDACTED] ».

PRESENTATION DES BIENS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à GENTILLY (Val-de-Marne – 94250), 35 avenue Pasteur.

Le tout figurant au cadastre sous les références section E n° 139, lieudit « 35 avenue Pasteur », d'une contenance de 00ha 04a 37ca.

Formant les lots de copropriété numéros :

PREMIER LOT D'ENCHERE

Telles que figurant sur l'acte du 2 février 2006

- Lot numéro un (1) :

Au rez-de-chaussée avec accès sur l'avenue Pasteur : un LOCAL COMMERCIAL.

Et les cinq cent quarante-quatre dix millièmes (544/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro deux (2) :

Au rez-de-chaussée, 2^{ème} porte gauche sous le porche commun : un LOCAL D'HABITATION.

Et les deux cent quatre-vingt-deux dix millièmes (282/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maître Fleur FONTAINE le 6 janvier 2026, il a été constaté que *le lot n°1 (local commercial) a été transformé en logement et réuni avec le lot n°2.*

La désignation actuelle à la suite de la réunion des lots 1 et 2 est la suivante : entrée/séjour/cuisine, dégagement, salle d'eau/WC et chambre.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
RDC Droite – APPARTEMENT OA Lot n°1 : Réuni avec le lot n°2 Voir PVD 1 ^{ère} partie p.37 à 49	34,40m² DPE G

CONDITIONS D'OCCUPATION LOTS N°1 ET 2

RDC Droite – APPARTEMENT OA

Lot n°1 :

Réuni avec le lot n°2

Occupé par Madame [REDACTED]

Locataire suivant contrat de bail annexé au PVD prenant effet à partir du 17 mars 2025 pour une durée de 3 ans avec un loyer mensuel CC de 990 €.

- Lot numéro dix (10) :

Au sous-sol : une CAVE (en partie sous l'escalier).

Et les onze dix millièmes (11/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro onze (11) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les neuf dix millièmes (9/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

SECOND LOT D'ENCHERE

Dans le Bâtiment A :

- Lot numéro trois (3) :

Au rez-de-chaussée, porte face dans l'entrée commune : un LOCAL D'HABITATION.

Et les neuf cent quarante dix millièmes (940/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

La désignation actuelle est un appartement composé : d'une entrée, couloir, pièce principale, salle d'eau avec WC, cuisine, une chambre.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
RDC porte Gauche – APPARTEMENT OB Lot n°3 Voir PVD 1 ^{ère} partie p.20 à 36	47,59m² DPE G.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°3

RDC porte Gauche – APPARTEMENT OB

Lot n°3

Occupé par [REDACTED] – quittance de loyer décembre 2025- CC pour 1.029,07 €.

- Lot numéro douze (12) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les neuf dix millièmes (9/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

TROISIEME LOT D'ENCHERE

- **Lot numéro quatre (4) :**

Au premier étage, porte face gauche : un LOCAL D'HABITATION.

Et les mille cent quarante dix millièmes (1 140/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maître Fleur FONTAINE le 6 janvier 2026, il a été constaté que *le lot n°4 a été divisé pour former deux logements d'habitation.*

La désignation actuelle de l'appartement issu de la division du lot n°4 – **appartement 1A – au 1^{er} étage gauche** est la suivante : entrée, salon/séjour/cuisine, salle d'eau/WC et une chambre.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maître Fleur FONTAINE le 29 janvier 2026, il a été constaté que la désignation actuelle de l'appartement issu de la division du lot n°4 – **appartement 1B– au 1^{er} étage** est la suivante : entrée/ pièce principale avec cuisine, une chambre, salle d'eau/WC.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
1^{er} étage porte gauche – APPARTEMENT 1A Issu de la division du lot n°4 Voir PVD 1 ^{ère} partie p.50 à 73	28,26 m² DPE E
1^{er} étage -APPARTEMENT 1B Voir PVD 2 ^{ème} partie : p.43 à 48	20,65m² DPE E
	TOTAL 48,91m²

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°4

1^{er} étage porte gauche – APPARTEMENT 1A

Issu de la division du lot n°4

Occupé par [REDACTED] suivant contrat de bail annexé au PVD, prenant effet à partir du 05 juin 2024 pour se terminer le 04/06/2027, dernière quittance produite janvier 2026 avec un loyer CC 802,87 €

1^{er} étage -APPARTEMENT 1B

Issu de la division du lot n°4

Occupé par [REDACTED] les déclarations de l'occupante, celle-ci occupe le logement depuis environ 20 ans, avec un loyer de 462 € CC. Pas de présentation du bail.

- **Lot numéro treize (13) :**

Au sous-sol : une CAVE.

Et les trente dix millièmes (30/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

QUATRIEME LOT D'ENCHERE

Dans le Bâtiment A :

- **Lot numéro cinq (5) :**

Au premier étage, porte face droite : un LOCAL D'HABITATION.

Et les mille trois cent huit dix millièmes (1 308/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

La désignation actuelle de l'appartement est la suivante : une entrée, couloir, 2 chambres, pièce principale, petit cellier, salle de bains, cuisine.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
APPARTEMENT 1C	
Lot n°5 Voir PVD 1 ^{ère} partie p.74 à 105	60,76m² DPE E

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°5

APPARTEMENT 1C

Lot n°5

Occupé par 2 personnes avec un contrat de location en colocation selon les déclarations de XXXXXXXXXX

Dans le Bâtiment B :

- Lot numéro quatorze (14) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les neuf dix millièmes (9/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro quinze (15) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les neuf dix millièmes (9/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro vingt et un (21) :

Au rez-de-chaussée : un GARAGE.

Et les cent soixante et un dix millièmes (161/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

CINQUIEME LOT D'ENCHERE

Dans le Bâtiment A :

- Lot numéro six (6) :

Au deuxième étage, porte face gauche : un LOCAL D'HABITATION.

Et les mille cent soixante-quinze dix millièmes (1 175/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maitre Fleur FONTAINE le 6 janvier 2026, il a été constaté que *le lot n°6 a été divisé pour former deux logements d'habitation.*

La désignation actuelle de l'appartement issu de la division du lot n°6 – **appartement 2B – au 2ème étage – porte gauche-gauche** est la suivante : entrée/cuisine, salle d'eau/ WC et une chambre.

Le second appartement issu de la division du lot n°6 – **appartement 2A – 2ème étage porte gauche** est composé d'une entrée, pièce principale à usage de salon/séjour/cuisine, salle d'eau/WC.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
2ème étage porte gauche gauche – APPARTEMENT 2B Issu de la division du lot n°6 Voir PVD 1 ^{ère} partie : p.90 à 105	20,65 m ² DPE E
2ème étage porte gauche APPARTEMENT 2A Issu de la division du lot n°6 Voir PVD 1 ^{ère} partie : p.106 à 116	28.26m ² DPE D TOTAL 48.91m²

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°6

2ème étage porte gauche gauche – APPARTEMENT 2B

Issu de la division du lot n°6

Occupé par [REDACTED], suivant contrat de bail annexé au PVD, prenant effet le 13 juillet 2022 pour se terminer le 12 juillet 2025 avec un loyer mensuel de 660 €. Dernière quittance produite décembre 2025 avec un loyer CC de 749,37 €.

2ème étage porte gauche APPARTEMENT 2A

Issu de la division du lot n°6

Occupé par [REDACTED]

Dans le Bâtiment B :

- Lot numéro seize (16) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les sept dix millièmes (7/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

SIXIEME LOT D'ENCHERE

Dans le Bâtiment A :

- Lot numéro sept (7) :

Au deuxième étage, porte face droite : un LOCAL D'HABITATION.

Et les mille trois cent quarante-neuf dix millièmes (1 349/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

La désignation actuelle de l'appartement est la suivante : d'une entrée, 2 chambres, pièce principale, cagibi, salle de bains/WC, cuisine.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
2ème étage porte droite APPARTEMENT 2C Lot n°7 Voir PVD 1 ^{ère} partie : p.117 à 134	60,76m ² DPE F

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°7

2ème étage porte droite APPARTEMENT 2C

Lot n°7

Occupé par 3 personnes selon les déclarations, avec un bail au nom de **M.** [REDACTED], prenant effet le 12 mai 2022 pour se terminer le 11 mai 2025. Dernière quittance produite décembre 2025 avec un loyer CC de 1.334,17 €.

Dans le Bâtiment B :

- Lot numéro dix-sept (17) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les neuf dix millièmes (9/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro dix-huit (18) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les onze dix millièmes (11/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro vingt-deux (22) :

Au rez-de-chaussée : un GARAGE.

Et les cent quarante-six dix millièmes (146/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

SEPTIEME LOT D'ENCHERE

Dans le Bâtiment A :

- Lot numéro huit (8) :

Au troisième étage, porte face gauche : un LOCAL D'HABITATION.

Et les mille cent soixante-quinze dix millièmes (1 175/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maitre Fleur FONTAINE le 6 janvier 2026, il a été constaté que *le lot n°8 a été divisé pour former deux logements d'habitation.*

La désignation actuelle de l'appartement issu de la division du lot n°8 – **appartement 3A – au 3ème étage – porte gauche** est la suivante : entrée, pièce principale à usage de salon/séjour/cuisine, une salle d'eau/WC et une chambre.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maitre Fleur FONTAINE le 29 janvier 2026, il a été constaté que *le lot n°8 a été divisé pour former deux logements d'habitation.*

La désignation actuelle de l'appartement issu de la division du lot n°8 – **appartement 3B – au 3^{ème} étage porte gauche** est la suivante : entrée/cuisine, salle d'eau/WC et chambre.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
3ème étage porte gauche APPARTEMENT 3A Issu de la division du lot n°8 Voir PVD 1 ^{ère} partie : p.135 à 156	28,26m² DPE G
3ème étage porte gauche – APPARTEMENT 3B Issu de la division du lot n°8 Voir PVD 2ème partie : p.21 à 30	20,65 m² DPE G

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°8

3ème étage porte gauche APPARTEMENT 3A

Issu de la division du lot n°8

Occupé par M. [REDACTED], avec un bail prenant effet le 15/10/2025 pour se terminer le 14/10/2028 avec un loyer mensuel de 870 €. Dernière quittance produite décembre 2025 avec un loyer CC de 912,50 €.

3ème étage porte gauche – APPARTEMENT 3B

Issu de la division du lot n°8

Par M. [REDACTED]. Pas de copie de bail. Selon les déclarations de celui-ci, il serait locataire depuis 15 ans, et paye un loyer de presque 600 € par mois CC.

Dans le Bâtiment B :

- Lot numéro dix-neuf (19) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les neuf dix millièmes (9/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

HUITIEME LOT D'ENCHERE

Dans le Bâtiment A :

- Lot numéro neuf (9) :

Au troisième étage, porte face droite : un LOCAL D'HABITATION.

Et les mille trois cent quarante-neuf dix millièmes (1 349/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

Observation ici faite que selon procès-verbal de description dressé par Maître Fleur FONTAINE le 29 janvier 2026, la désignation actuelle de l'appartement est la suivante : entrée, petit cagibi, 2 chambres, pièce principale, salle de bains, cuisine.

Selon le certificat de superficie établi par la société BC2E, il est indiqué que :

DESIGNATION	SUPERFICIE
3^{ème} étage porte droite – APPARTEMENT 3C	
Lot n°9 Voir PVD 2 ^{ème} partie : p.30 à 42	60,76m² DPE G

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°9

3^{ème} étage porte droite – APPARTEMENT 3C

Lot n°9 : LIBRE

Dans le Bâtiment B :

- Lot numéro vingt (20) :

Au sous-sol : une CAVE.

Et les onze dix millièmes (11/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro vingt-trois (23) :

Au rez-de-chaussée : un GARAGE.

Et les cent quarante-six dix millièmes (146/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

- Lot numéro vingt-quatre (24) :

Au rez-de-chaussée : un GARAGE.

Et les cent soixante et un dix millièmes (161/10 000^{èmes}) des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et de règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître EL MOUCHINO, notaire à Paris, le 2 avril 1984, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Créteil, le 25 mai 1984, sous les références volume 6097 n° 15.

*

Observation ici faite que selon le procès-verbal de description dressé par Maître Fleur FONTAINE, il a été constaté que les caves étant inondées, elles sont inaccessibles.

De plus, les garages sont actuellement inaccessibles et inexploitable.

En effet, derrière la porte cochère métallique permettant l'accès aux garages, sont entreposés des débris et des déchets de construction (égouttoirs...) qui empêchent toute utilisation en l'état.

Il est annexé le Dossier de Diagnostics Techniques établi par la société BC2E en date du 6 janvier 2026, à savoir :

Parties communes : constat d'amiante, diagnostic termites, Etat des Risques et Pollutions (ERP).

Lot n°1/2 (appartement OA Droite) : Diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°3 (appartement OB Gauche) : Diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°4 (appartement 1A Gauche) : Diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°5 (appartement 1 C Droite) : Diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°6 (appartement 2B Gauche) : Diagnostic termites, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°6 (appartement 2A Gauche) : Diagnostic termites, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°7 (appartement 2C Droite) : Diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°8 (appartement 3A Gauche) : Diagnostic termites, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Il est annexé le Dossier de Diagnostics Techniques établi par la société BC2E en date du 29 janvier 2026 et 29 janvier 2026, à savoir :

Parties communes : constat d'amiante, diagnostic termites, Etat des Risques et Pollutions (ERP).

Lot n°9 : diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°4 (appartement 1B Gauche) : diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

Lot n°8 (appartement 3B Gauche) : diagnostic termites, gaz, électrique, attestation de superficie « Loi Carrez », amiante, DPE et ERP.

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, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence termites ou d'insectes xylophages, 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens immobiliers appartiennent à la [REDACTED], pour les avoir acquis selon acte reçu le 2 février 2006 par Maître Serge PASCAULT, notaire associé à Paris, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Créteil 2 le 27 mars 2006, sous les références 9404P02 volume 2006P n° 2998.

L'extrait de matrice cadastrale relatif audit bien se trouve annexé aux présentes.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

AUDIENCE D'ORIENTATION

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en vue de l'audience du

JEUDI 9 AVRIL 2026 à 9h30
(Salle A ou à défaut, salle B ou salle J)

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, comme créancier inscrit, que le créancier poursuivant, la société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBPAUSPARKASSE (LBS),

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du
Tribunal Judiciaire de CRETEIL,

Siégeant au Palais de Justice de Créteil, Place du Palais, 94000 CRETEIL

Le JEUDI 9 AVRIL 2026 à 9h30
(Salle A ou à défaut, salle B ou salle J)

au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'expédition de l'assignation délivrée à la société dénommée [REDACTED]
- ↳ L'état hors formalités,
- ↳ L'état sur formalités,
- ↳ Les 2 procès-verbaux de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Le décompte,
- ↳ Le relevé de propriété,
- ↳ Les diagnostics.

VENTE FORCEE – MISES A PRIX

A défaut pour la débitrice d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisie à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consomm, art. L.721-7).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue

pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

HUIT LOT D'ENCHERE SUR LES MISES A PRIX DE

Premier lot d'enchère : 90.000 € (quatre-vingt-dix mille euros)

Lots de copropriété numéros : un (01) - deux (02) réunis pour former un logement – dix (10) – onze (11) : 2 caves

Second lot d'enchère : 110.000 € (cent dix mille euros)

Lots de copropriété numéros : trois (03) : appartement et douze (12) : cave

Troisième lot d'enchère : 110.000 € (cent dix mille euros)

Lots de copropriété numéros : quatre (04) : 2 appartements et treize (13) : cave

Quatrième lot d'enchère : 150.000 € (cent cinquante mille euros)

Lots de copropriété numéros : cinq (05) : appartement – quatorze (14) et quinze (15) : 2 caves et vingt-et-un (21) : garage

Cinquième lot d'enchère : 110.000 € (cent dix mille euros)

Lots de copropriété numéros : six (06) : 2 appartements et seize (16) : cave

Sixième lot d'enchère : 150.000 € (cent cinquante mille euros)

Lots de copropriété numéros : sept (07) : appartement – dix-sept (17) - dix-huit (18) : 2 caves et vingt-deux (22) : garage

Septième lot d'enchère : 110.000 € (cent dix mille euros)

Lots de copropriété numéros : huit (08) : 2 appartements et dix-neuf (19) : une cave

Huitième lot d'enchère : 150.000 € (cent cinquante mille euros)

Lots de copropriété numéros : neuf (09) : appartement -vingt (20) – vingt-et-un (21) : 2 caves – vingt-trois (23) et vingt-quatre (24) : 2 garages

Fixées par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

Il est précisé que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dres au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

DROIT DE PREEMPTION

Il ressort de l'acte de vente du 2 février 2006 :

L'IMMEUBLE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du 11 Juillet 2005 dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente du 2 février 2006 :

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

RACCORD AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Il ressort de l'acte de vente du 2 février 2006 :

Le VENDEUR déclare que le BIEN est relié au réseau communal d'assainissement.

Le VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE

S'agissant d'une monopropriété, il n'existe aucun syndic de copropriété.

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 du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par Maître Laurine SALOMONI, avocat au Barreau du Val-de-Marne,

**A Vincennes,
Le**