

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## de saisie immobilière

---

**CRÉANCIER POURSUIVANT :**  
BANQUE CIC EST

---

---

**DÉBITEUR SAISI :**  
Germain Daniel ERHARD

---

---

Avocat  
Me Cécile TURON

**Adresse des biens vendus :**

**2, rue Arthur Auger et 111, avenue Verdier**

---

**92120 MONTROUGE**

---

---

**Dépôt au Greffe :**

---

**Mise à Prix : 15.000€**

---

**Audience d'orientation :**

– 3 juillet 2025

–

**Audience d'adjudication :**

–

–

---

# **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 MONTROUGE (92120) 2, rue Arthur Auger et 111, avenue Verdier :**

Dans un ensemble immobilier cadastré K 83 lieudit Rue Arthur Auger numéro 2 :

Le lot n°23 de l'EDD Au deuxième étage droite un appartement n°2 composé d'une entrée, d'un dégagement, d'une pièce principale, d'une cuisine, d'une salle de bains.

Et les 136/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il a été déclaré par le saisi Monsieur Germain Daniel ERHARD que le lot objet de la saisie est occupé sans droit ni titre par Monsieur DJEMAA Chadki depuis de nombreuses années et que l'appartement n° 2 dispose d'une porte de communication avec l'appartement contigu n°3.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'une EDD et RCP par acte de Me LETULLE Notaire à Paris en date du 16/03/1955 publié le 26/04/1955 sous les références Vol.5572 n°2739.

Ledit immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances et tous droits de vue et de mitoyenneté pouvant y être attachés, sans exception, ni réserve.

#### **MISE A PRIX : 15.000€ (QUINZE MILLE EUROS).**

**AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES** de la **AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES** de la **AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES** de La BANQUE CIC EST société anonyme au capital de 225.000.000€ immatriculée au RCS STRASBOURG B 754800712 dont le siège social est sis 31 rue Jean Wenger Valentin 67000 STRASBOURG agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Cécile TURON, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, 1, rue des Deux Gares 92500 RUEIL-MALMAISON.  
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 exécutoire d'un jugement du Tribunal Judiciaire de Nanterre Pôle civil 1<sup>ère</sup> chambre rendu le 21 novembre 2022 confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles chambre civile 1-6 du 4 avril 2024 signifié à parties les 26 et 30 avril 2024 et définitif.

La BANQUE CIC EST a, selon acte de la SCP Patrick OKERMAN et Alan DAGUIN Commissaires de Justice à LEVALLOIS PERRET (92300) du 24/01/2025, fait notifier commandement à Monsieur Germain Daniel ERHARD d'avoir à payer dans les 8 jours au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénoté et domicilié,

La somme de **48.065,02€** (QUARANTE HUIT MILLE SOIXANTE CINQ EUROS ET DEUX CTS) due en principal, intérêts, frais et indemnités au 06/12/2024.

Au titre des intérêts dus du 07/12/2024 au taux légal majoré l'an jusqu'à complet paiement.....MEMOIRE

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts, frais, commissions et accessoire, erreur ou omission.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de VANVES le 19/03/2025 sous les références Vol 2025 S n°16.  
Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes.

- l'énonciation des titres des créances sus indiqués ;
- l'avertissement que faute de payer ce commandement serait publié au service de la publicité foncière de Bobigny 1.
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie.
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de NANTERRE
- la constitution de Maître Cécile TURON, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, 1, rue des Deux Gares 92500 RUEIL-MALMAISON, avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, pour le créancier poursuivant avec élection de domicile en son cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés.
- et les indications d'état civil des parties.

Étant mentionné que l'assignation a été délivrée selon exploits de la SCP Patrick OKERMAN et Alan DAGUIN Commissaires de Justice à LEVALLOIS PERRET (92300) en date du 19 mai 2025 à Monsieur Germain Daniel ERHARD né le 27 juillet 1945 à Friesen (68) de nationalité française, marié demeurant 2, rue Arthur Auger 92120 MONTRouGE

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE Annexe du Palais de justice Salle B 6, rue Pablo Neruda 92000 NANTERRE après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés dans le procès-verbal descriptif dressé par la SCP Patrick OKERMAN et Alan DAGUIN Commissaires de Justice à LEVALLOIS PERRET (92300), en date du 14 mai 2025 intégralement reproduit ci-après.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte notarié reçu par Me TARRADE, Notaire à PARIS (75) le 20 septembre 2002.

En la personne de : Monsieur Germain Daniel ERHARD né le 27 juillet 1945 à Friesen (68) de nationalité française, marié demeurant 2, rue Arthur Auger 92120 MONTRouGE

Partie saisie ;

Ledit bien appartenant à : Monsieur Germain Daniel ERHARD aux termes d'un acte reçu le 20/09/2002 par Me Tarrade, Notaire Associé à PARIS publié le 24/10/2002 au SPF VANVES, sous les références 2002P10549.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10, alinéa 2, du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il sera annexé aux présentes, les renseignements d'urbanisme selon dire ultérieur.

# SAISIE IMMOBILIÈRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

#### ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE

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

#### ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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 – ÉTAT 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.

#### 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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 de Grande Instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de Grande Instance 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.

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.

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.

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 consignée 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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 1289 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuites, 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 A 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 bureau des hypothèques 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du Code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ÉLECTION 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 n° 65-557 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

## **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

Approuvé                      lignes                      mots rayés nuls et                      renvois

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE NANTERRE

JUGE DE L'EXECUTION  
SAISIES IMMOBILIERES

## **DIRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE

Au greffe du Tribunal Judiciaire de Nanterre et par devant nous Greffier ;

A comparu, Maître Cécile TURON, Avocat de la BANQUE CIC EST,  
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, elle donne ci-après copie du procès verbal de  
description établi par la SCP Patrick OKERMAN et Alan DAGUIN  
Commissaires de Justice à LEVALLOIS PERRET (92300) le 16 mai 2025  
ainsi que les diagnostics et métrages prévus par la loi.

Et Maître Cécile TURON, Avocat, a signé avec nous, greffier, sous toutes  
réserves.

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE NANTERRE

JUGE DE L'EXECUTION  
SAISIES IMMOBILIERES

## **DIRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE

Au greffe du Tribunal Judiciaire de Nanterre et par devant nous Greffier ;

A comparu, Maître Cécile TURON, Avocat de la BANQUE CIC EST,  
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, elle donne ci-après copie du procès verbal de  
description établi par la SCP Patrick OKERMAN et Alan DAGUIN  
Commissaires de Justice à LEVALLOIS PERRET (92300) le 16 mai 2025.

Et Maître Cécile TURON, Avocat, a signé avec nous, greffier, sous toutes  
réserves.

SCP Patrick OKERMAN et  
Alan DAGUIN  
Commissaires de Justice  
2, rue Jacques Ibert  
92300 LEVALLOIS-PERRET  
Tél : 01.47.37.41.31  
huissier@okermadaguin.fr

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE SEIZE MAI

**À LA REQUÊTE DE :**

La société **BANQUE CIC EST**, société anonyme, dont le siège social et 31, rue Jean Wenger Valentin  
67000 STRASBOURG.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

Un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Nanterre en date du, confirmé par un arrêt de la cour  
d'appel de Versailles en date du 4 avril 2024,

D'une ordonnance sur requête rendue par le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de  
Nanterre en date du 28 avril 2025,

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en 27 janvier 2025, resté  
infructueux, portant sur des biens immobiliers appartenant à Monsieur Germain Daniel ERHARD situés, 2,  
rue Arthur Auger et 111, avenue Verdier 92120 MONTRouGE, dans un ensemble immobilier cadastré K  
83 lieudit « rue Arthur Auger », numéro 2, lot numéro 23 de l'EDD, au 2e étage droite, un appartement  
numéro 2, d'une pièce et les 136 10/1000 de la propriété du sol et des parties communes.

Je suis requis de procéder au procès-verbal desdits biens immobiliers.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION :**

*Je soussigné, Maître Alan DAGUIN, membre de la SCP Patrick OKERMAN et Alan DAGUIN,  
titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Nanterre, demeurant 2, rue  
Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET,*

Me suis présenté ce jour au 2, rue Arthur Auger 92120 MONTRouGE où étant en présence de :

- Monsieur GRAJON et Monsieur SMEULDERS, fonctionnaires de police,
- Monsieur MANDET, opérateur de diagnostics,
- Monsieur TREVISE, serrurier,

**Je procède aux constatations suivantes :**

**PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE 2, RUE ARTHUR AUGER ET 111, AVENUE VERDIER 92120 MONTRouGE :**

Il s'agit d'un immeuble situé en angle rue Arthur Auger et avenue Verdier, édifié sur un rez-de-chaussée et six étages.

Façade extérieure enduite de couleur claire, en bon état général de conservation.

L'immeuble est composé d'appartements à usage d'habitation, et de trois locaux d'activité en rez de chaussée.

L'accès s'effectue par le 2 rue Arthur Auger. L'accès est sécurisé par un digicode. Présence d'une gardienne en matinée.

Les accès aux appartements s'effectuent par des coursives extérieures.

L'immeuble est muni d'un ascenseur.

Les parties communes sont en état d'usage, et entretenues correctement.

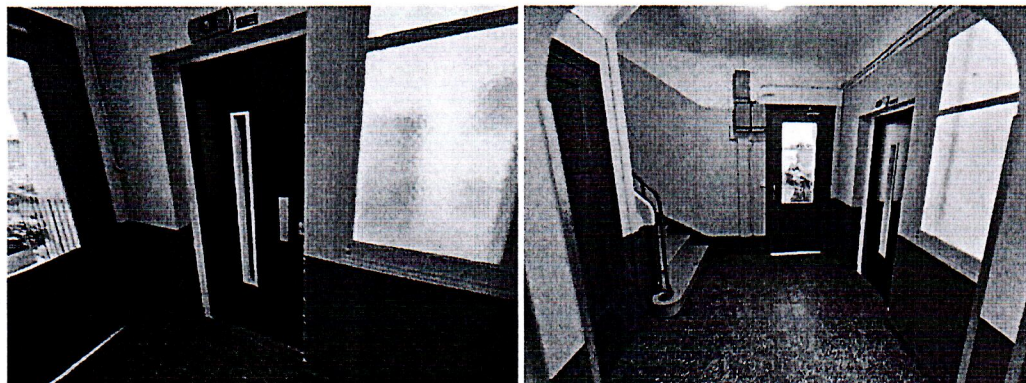
Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est la société FONCIA MASSY BASCH, dont le siège 38, rue Victor Basch, 91300 MASSY.

**Rez de chaussée :**

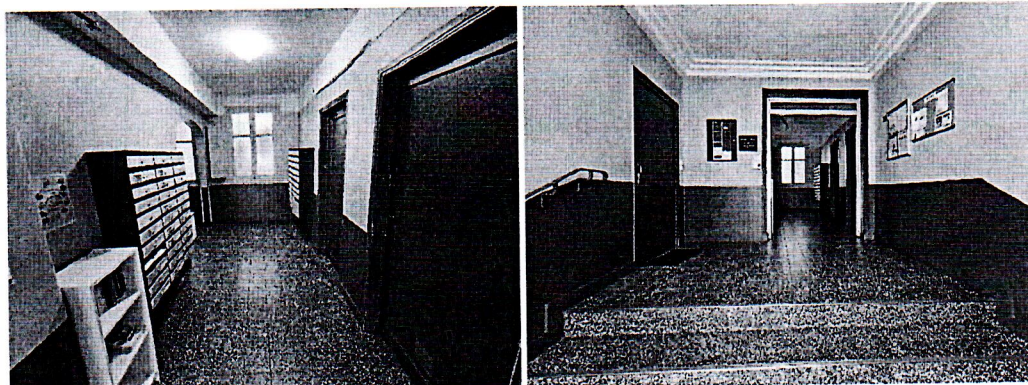
Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : peinture en état d'usage.

Plafond : peinture claire en état d'usage.



SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



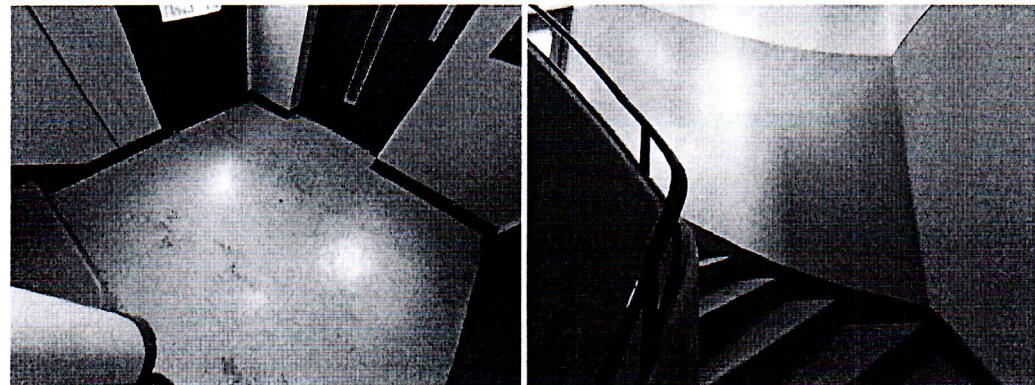
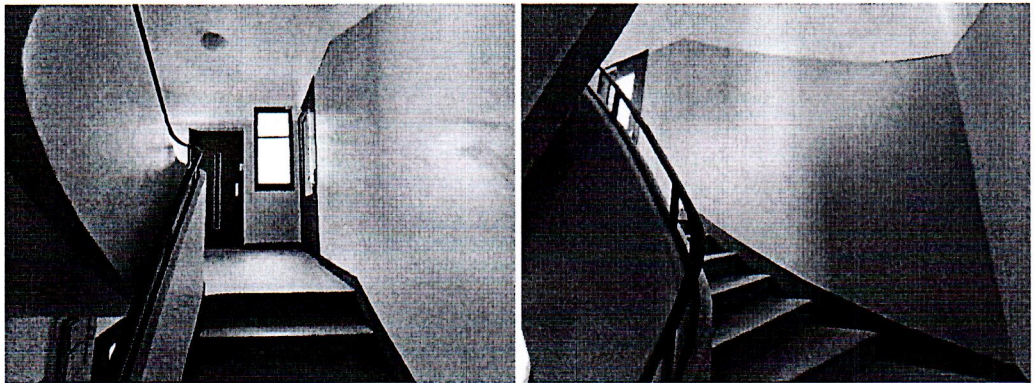
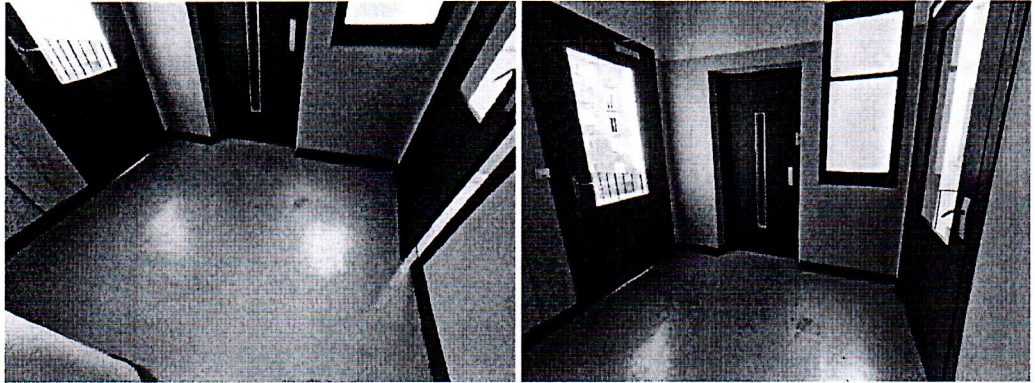
**Paliers étages supérieurs – cage d’escalier :**

Sol : peinture industrielle usagée.

Murs : peinture en état d’usage.

Plafond : peinture claire en état d’usage.

SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



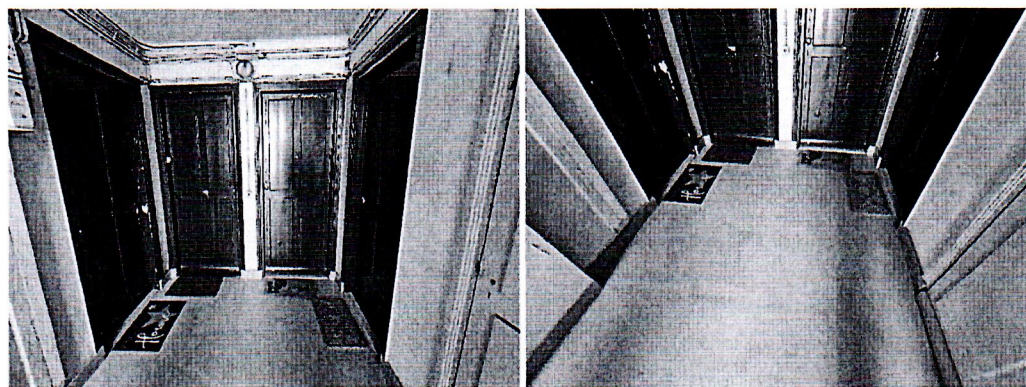
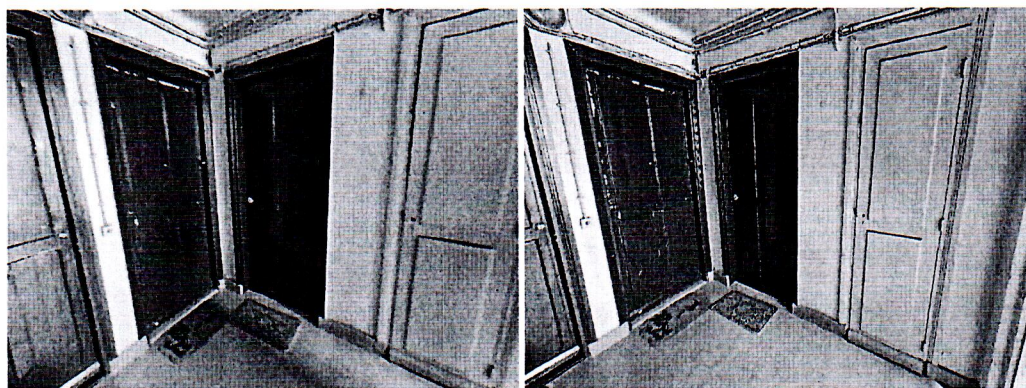
SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN

**Coursives extérieures :**

Sol : peinture industrielle usagée.

Murs : peinture usagée.

Plafond : peinture claire usagée.



SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



**Façade angle Avenue Verdier – Rue Arthur Auger :**



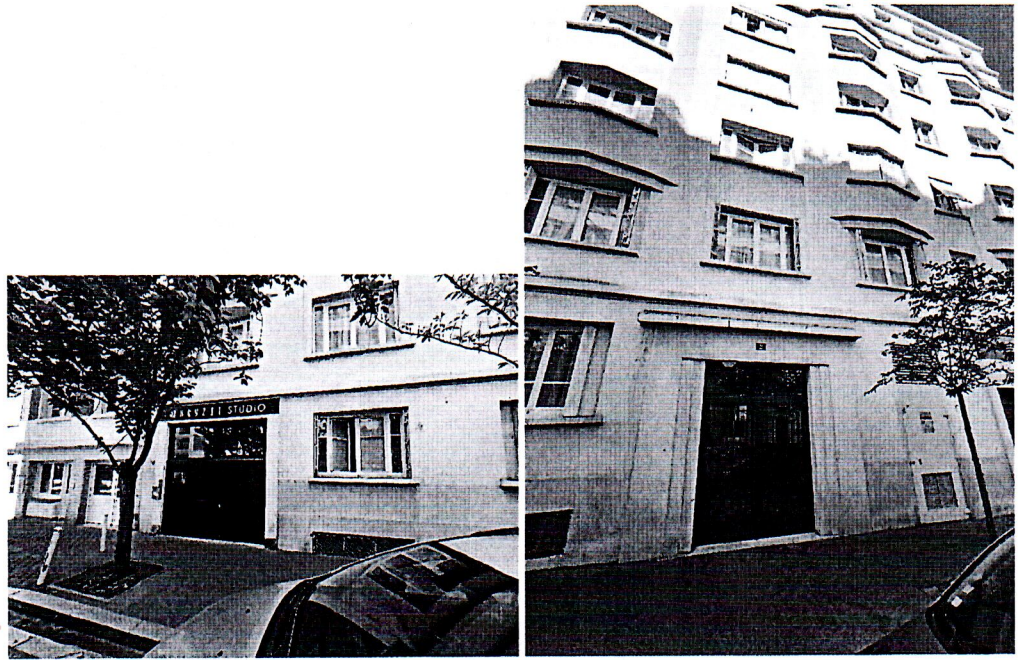
Façade Avenue Verdier :



Façade rue Arthur Auger :



SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



**PARTIES PRIVATIVES, APPARTEMENT DU DEUXIEME ETAGE DROITE, 2, RUE ARTHUR AUGER ET 111, AVENUE VERDIER 92120 MONTRouGE :**

Monsieur Germain Daniel ERHARD m'a déclaré :

- que le lot objet de la saisie est occupé sans droit ni titre depuis de nombreuses années par Monsieur DJEMAA Chadki.
- que l'appartement objet de la saisie, numéro 2, dispose d'une porte de communication avec l'appartement contigu numéro 3.

Il m'a été impossible d'entrée en contact avec Monsieur DJEMAA Chadki.

Après avoir frappé à plusieurs reprises à la porte n°2, en l'absence de réponse, il est procédé à l'ouverture judiciaire.

**ENTRÉE :**

L'accès à l'appartement considéré s'effectue par une porte peinte en rouge côté extérieur, en blanc côté intérieur, une poignée de tirage, une serrure.

L'ensemble en état d'usage.

**Sol :** parquet, en bon état général.

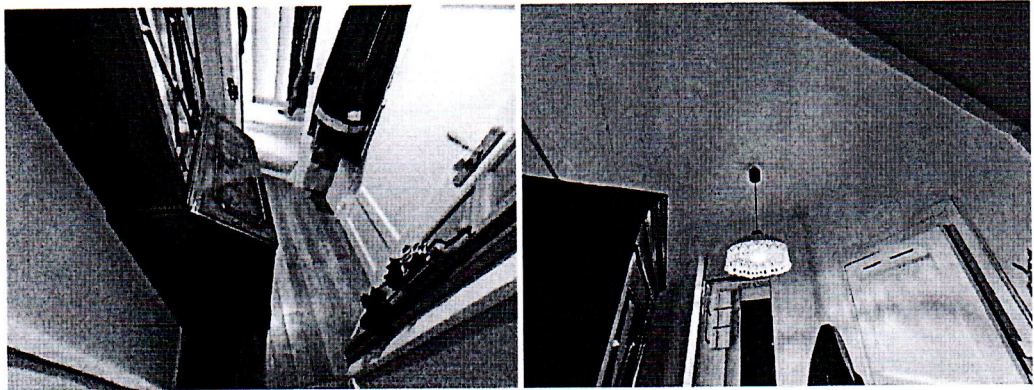
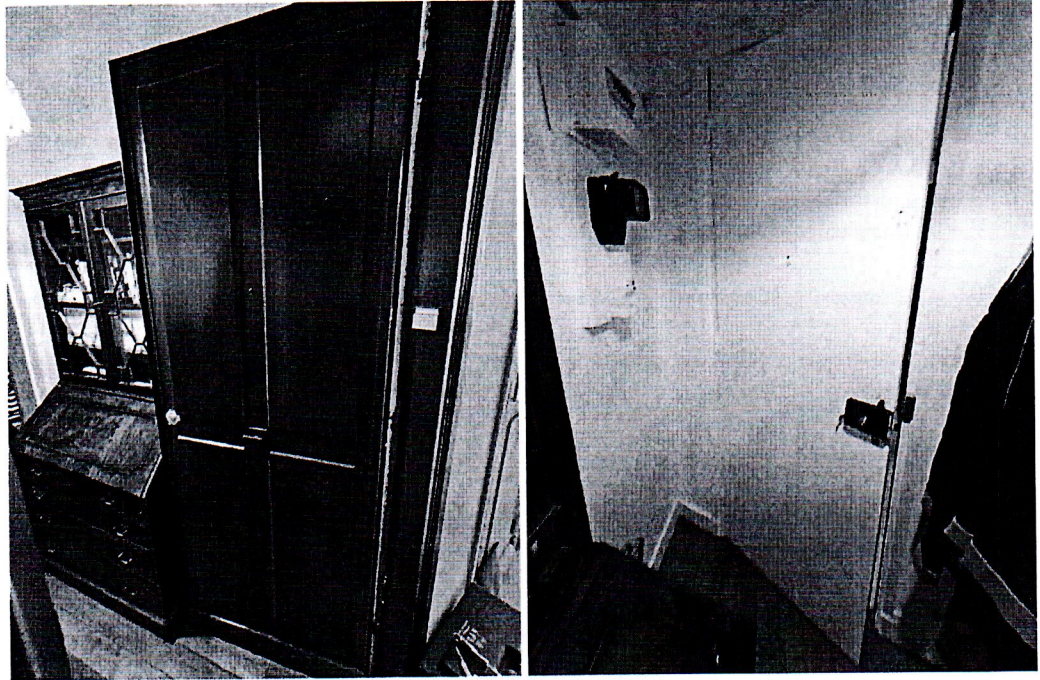
**Murs :** entoilés et peints en blanc, en bon état.

**Plafond :** peint en blanc est en bon état.

**Équipements :**

- Une suspension lumineuse ;
- un placard.
- une sonnette non fonctionnelle.

SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN





**DÉGAGEMENT SUR LA GAUCHE DE L'ENTREE :**

Accès par une porte peinte en blanc, en bon état.

**Sol :** parquet, en bon état.

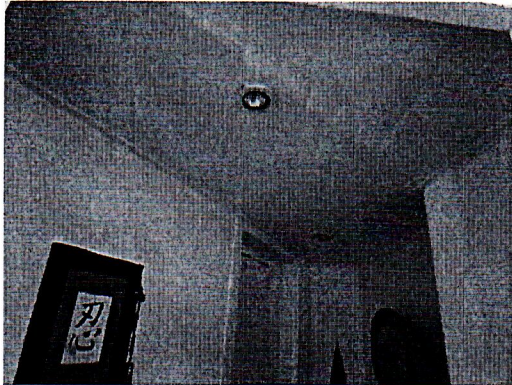
**Murs :** entoilés et peints en blanc, en bon état.

**Plafond :** lambris peints en blanc, bon état.

**Equipements :**

- deux spots non fonctionnels.
- une porte donnant accès à l'appartement contigu sur la gauche, numéro 3.

SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



**PIÈCE PRINCIPALE :**

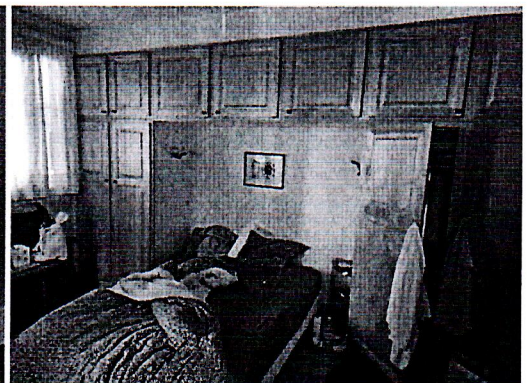
**Sol :** parquet en état d'usage, déformé et ajouré dans l'axe de l'accès.

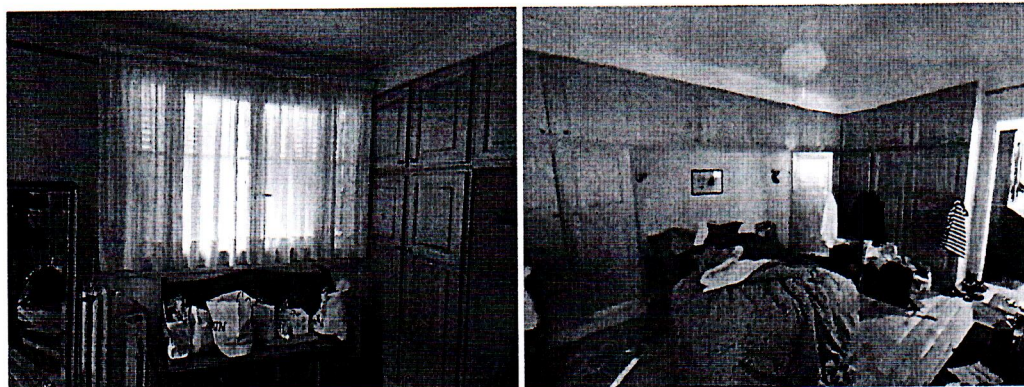
**Plafond :** peint de couleur claire, en état d'usage.

**Murs :** partie visible peinte de couleur claire, en état d'usage.

**Équipements :**

- un radiateur ;
- une suspension lumineuse non fonctionnelle,
- une fenêtre à deux vantaux,
- des placards aménagés,





**CUISINE :**

Accès par une porte peinte en blanc dépourvue de poignée.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Murs : en partie carrelés, en partie peints en blanc, en état d'usage.  
Des noircissements et décolllements de peinture en soubassement de la fenêtre.

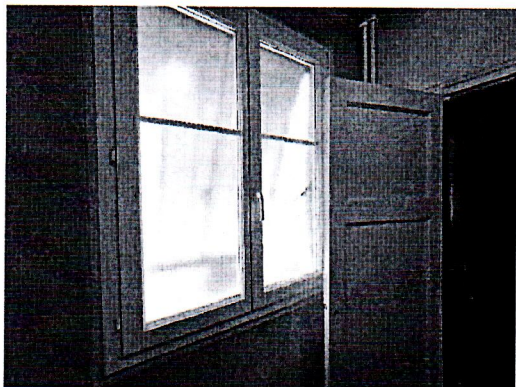
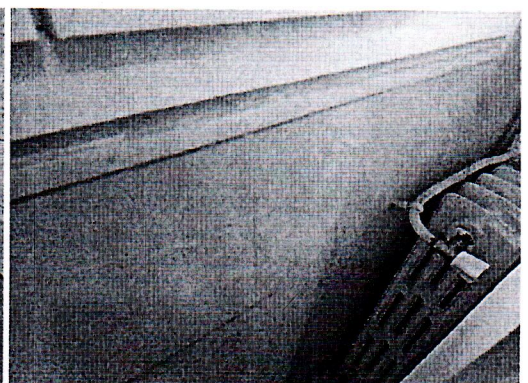
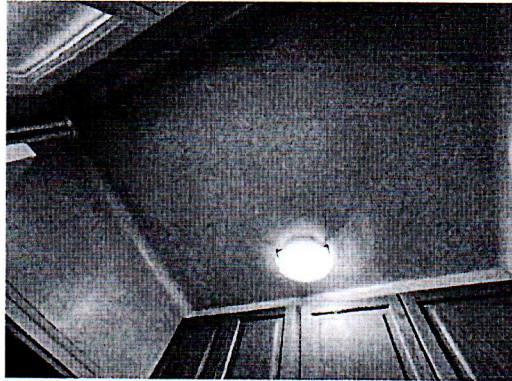
Plafond : peint en blanc, état d'usage.

**Équipements :**

- un plafonnier fonctionnel ;
- un aménagement haut à quatre vantaux ;
- un plan de travail.
- une fenêtre à deux vantaux,
- un radiateur,



SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



**SALLE DE BAINS :**

Dont l'accès s'effectue par une porte peinte en blanc, en état d'usage.

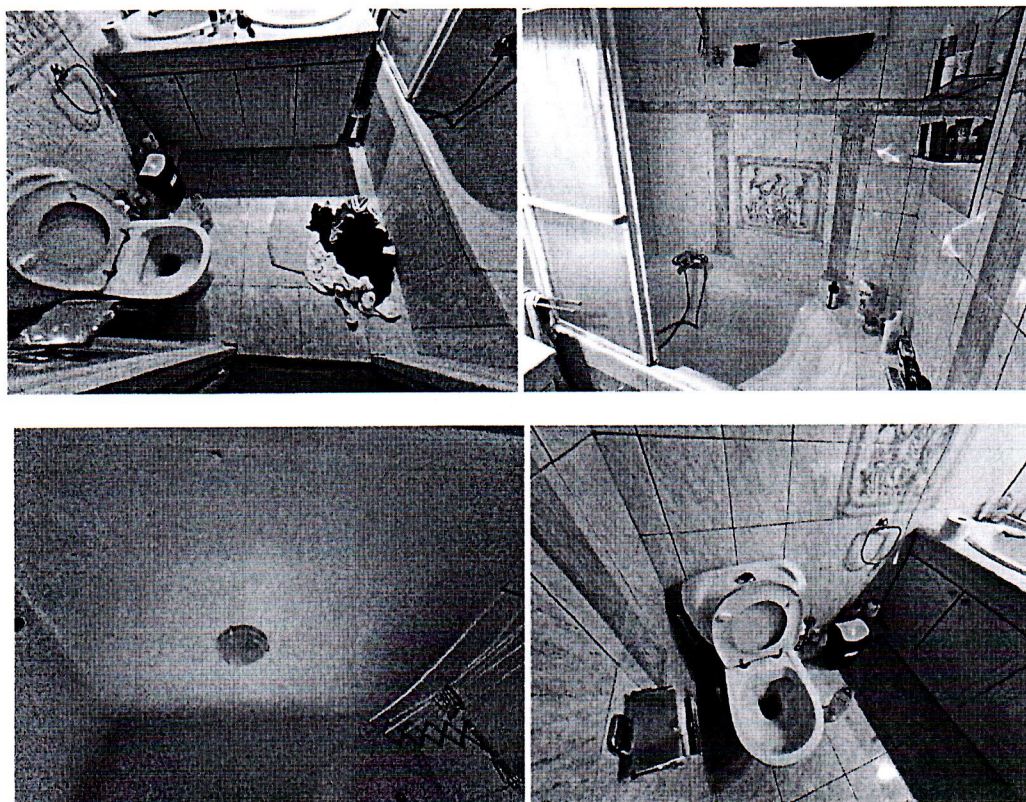
**Sol :** carrelage en état d'usage.

**Murs :** en partie carrelés, en partie peints en blanc, état d'usage.

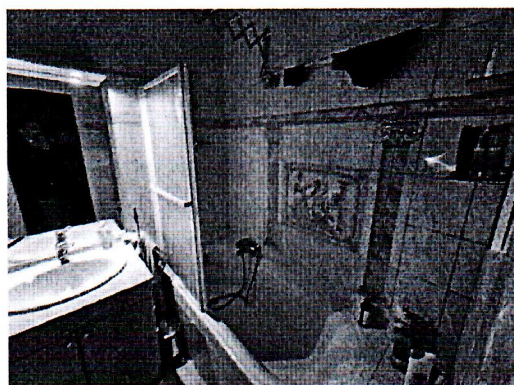
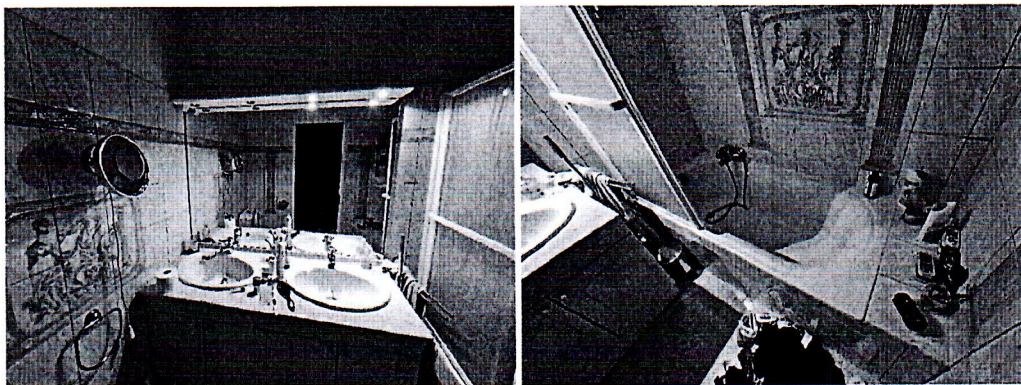
**Plafond :** peint en blanc, en état d'usage.

**Équipements :**

- un plafonnier non fonctionnel ;
- un WC ;
- un meuble à deux vasques quatre vantaux en soubassement ;
- un miroir avec quatre spots, dont deux fonctionnels ;
- une baignoire.



SCP PATRICK OKERMAN ET ALAN DAGUIN



Telles sont mes constatations.  
Ma mission terminée, je me retire et dresse le présent Procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Alan DAGUIN  
Commissaire de Justice

