TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

SAISIES IMMOBILIÈRES

JUGEMENT DU 15 JANVIER 2026

N° RG 25/00054 - N° Portalis DB3R-W-B7J-2T5Y

AFFAIRE

S.D.C. SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE Résidence [13] 2000 sis [Adresse 5], LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE (PRS) des Hauts-de-Seine, S.A MILLEIS BANQUE venant aux droits de la BARCLAYS BANK PLC à la suite d'un apport partiel d'actif et entrainant une transmission universelle de patrimoine de BARCLAYS BANK PLC au profit de BARCLAYS FRANCE SA elle-même venant aux droits de sa filiale BARCLAYS FINANCEMENT IMMOBILIERS en abrégé BARFIMMO par suite d'une transmission universelle de patrimoine.

C/

[E] [T] [G]

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Jean-Baptiste TAVANT, Juge, statuant en tant que juge de l'exécution, assistée de Jessica ALBERT, Greffier.

CREANCIER POURSUIVANT :

S.A MILLEIS BANQUE venant aux droits de la BARCLAYS BANK PLC à la suite d'un apport partiel d'actif et entrainant une transmission universelle de patrimoine de BARCLAYS BANK PLC au profit de BARCLAYS FRANCE SA elle-même venant aux droits de sa filiale BARCLAYS FINANCEMENT IMMOBILIERS en abrégé BARFIMMO par suite d'une transmission universelle de patrimoine.
[Adresse 8]
[Localité 10]

représentée par Me Aurélia CORDANI, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : NAN391

CRÉANCIERS INSCRITS :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE Résidence [13] 2000 sis [Adresse 4])

[Adresse 9]
[Localité 10]

représentée par Me Cécile TURON, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 301

LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE (PRS) des Hauts-de-Seine
[Adresse 7]
[Localité 11]

représentée par Maître Florence FRICAUDET de la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, avocats au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : NAN 706

DEFENDEUR :

Monsieur [E] [T] [G]
[Adresse 6]
[Localité 12]

représenté par Me Frédéric CORTES, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 319

DÉBATS :

L'affaire a été débattue le 04 décembre 2025 en audience publique.

JUGEMENT

rendu par décision contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe du tribunal

EXPOSE DU LITIGE

Suivant commandement délivré le 28 juillet 2021 et publié le 3 septembre 2021 au service de la publicité foncière de [Localité 14] 3 volume 2021 S numéro 71, la société MILLEIS BANQUE a fait saisir divers biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur [E] [T] [G], situés dans un ensemble immobilier sis à [Adresse 15], cadastré section M n° [Cadastre 2], section M n° [Cadastre 3] et section M n° [Cadastre 1], en l'espèce les lots 1362 (appartement), 1640 (cave), et 1830 (parking situé au niveau -2)de l'état descriptif de division, plus amplement désigné dans le cahier des conditions de vente.

Par acte du 5 octobre 2021, la société MILLEIS BANQUE, créancier poursuivant, a fait assigner Monsieur [E] [T] [G], devant le juge de l'exécution de [Localité 14] à l'audience du 2 décembre 2021.

Par actes du 6 octobre 2021, la procédure a été dénoncée aux créanciers inscrits, à savoir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence [13] 2000 sise [Adresse 6] à [Localité 16] et le Trésor public Pôle de Recourvrement Spécialisé des Hauts de Seine.

Le cahier des conditions de la vente a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution le 8 octobre 2021.

Par acte en date du 24 novembre 2021, le comptable public responsable du pôle de recouvrement spécialisé (PRS) des Hauts de Seine a déclaré deux créances de respectivement 626 918,20 € et

178 399 euros.

Par jugement en date du 14 avril 2022, le juge de l'exécution a notamment :
- constaté, et ordonné pour les besoins de l'application de l'article R.321-22 du code des procédures civiles d'exécution, la suspension de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de Monsieur [E] [T] [G] jusqu 'à l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du Code de la Consommation, jusqu'à la décision imposant les mesures prévues par les dispositions de l'article L. 733-1, jusqu'à l'homologation par le juge des mesures recommandées en application des dispositions des articles L. 733-7, L. 733-8 et L. 741-1, jusqu'au jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire;
- rappelé que cette suspension et cette interdiction ne peuvent excéder DEUX ANS ;
- dit que le présent jugement sera mentionné en marge de la publication du commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré 28 juillet 2021 et publié au service de la publicité foncière de [Localité 14] 3 le 3 septembre 2021 sous les références Volume 2021 S n° 71 ;
-ordonné le retrait du rôle de l'affaire pour les besoins de cette suspension ;
- dit que la procédure de saisie immobilière pourra, à l'expiration du délai de suspension, être reprise à la demande de la partie la plus diligente au stade où elle a été suspendue.

Par jugement d'orientation en date du 7 août 2025, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nanterre a notamment :
- réputé non écrite la clause d'exigibilité avant terme II) contenue dans l'article VIII contenue dans le cahier des charges n°0012 contenant les conditions générales régissant les crédits consentis par Barfimmo et relative au délai de 15 jours après mise en demeure de paiement comme étant abusive ;
-mentionné que le montant retenu pour la créance de la S.A MILLEIS BANQUE s'élève à la somme de 60 215, 87 euros, en principal, intérêts et accessoires, arrêtée au 19 juin 2025, outre les intérêts postérieurs jusqu'à complet paiement ;
- taxé les frais déjà exposés par le créancier poursuivant à la somme de 2 925, 59 euros ;
- autorisé Monsieur [E] [T] [G] à poursuivre la vente amiable de l'immeuble saisi dans les conditions prévues aux articles R.322-20 à R.322-26 du code des procédures civiles d'exécution ;
- dit que le prix de vente ne pourra être inférieur à 180 000 euros net vendeur ;
- dit que l'affaire sera rappelée à l'audience du 4 décembre 2025.

L'affaire a été rappelée à l'audience de rappel du 4 décembre 2025, au cours de laquelle Monsieur [T] [G], assisté par son cconseil, ne justifie pas de la réalisation de la vente amiable de l'immeuble dans les conditions fixées dans le jugement d'orientation mais sollicite néanmoins un délai complémentaire aux fins de réalisation d'une vente actuellement en cours.

Les créanciers, poursuivant et inscrit, ne se sont pas opposés à l'octroi d'un délai supplémentaire, soulignant néanmoins que les pièces produites lors de l'audience ne permettaient pas d'accorder un tel délai au regard des dispositions légales.

L'affaire a été mise en délibéré au 15 janvier 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

Aux termes de l'article R.322-21 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente. Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant. Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois. A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

A l'appui de sa demande de délai supplémentaire de trois mois pour finaliser la conclusions de la vente à l'amiable,

Monsieur [T] [G] verse aux débats une attestation de notaire en date du 4 décembre 2025, laquelle mentionne qu'elle "devra recevoir" la vente des lots par Monsieur [T] [G], sous trois mois, moyennant le prix de 190 000 euros.

S'il convient de souligner que la pièce précitée ne répond pas entièrement aux exigences de l'article R. 322-21 du code des procédures civiles d'exécution, l'absence d'opposition des créanciers à l'octroi du délai permet d'accorder un nouveau et dernier délai de trois mois à Monsieur [T] [G] afin de régulariser une vente à l'amiable du bien dont il est propriétaire.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'Exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

VU le jugement d'orientation en date du 7 août 2025 ;

ACCORDE un délai supplémentaire de trois mois à Monsieur [E] [T] [G] pour procéder à la vente amiable de son bien ;

DIT que l'affaire sera rappelée, conformément à l'article R.322-21 du code des procédures civiles d'exécution, à la date du :

Jeudi 02 avril 2026 à 15H00

Salle B, rez-de-chaussée de l'annexe du tribunal

RAPPELLE qu'à cette audience le juge de l'exécution ne pourra constater la vente amiable que si elle est conforme aux conditions fixées dans le présent jugement ; que s'il est justifié, par la production de la copie de l'acte de vente et des justificatifs nécessaires :
- de la consignation du prix de vente ;
- du paiement des frais taxés par l'acquéreur ;

RAPPELLE qu'à défaut de pouvoir constater la vente amiable le juge ordonne la vente forcée du bien dans les conditions prévues à l'article R.322-25 du code des procédures civiles d'exécution ;

RAPPELLE que conformément aux dispositions de l'article R.322-20 du code des procédures civiles d'exécution, la présente décision autorisant la vente amiable suspend le cours de la procédure d'exécution, à l'exception du délai imparti aux créanciers inscrits pour déclarer leur créance et que conformément aux dispositions de l'article R.321-22 du code des procédures civiles d'exécution, la présente décision doit être mentionnée en marge de la copie du commandement valant saisie publié ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais taxés de vente.

Ainsi jugé et prononcé le 15 Janvier 2026
Et ont signé.

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION

copie à :
Me Aurélia CORDANI ce toque
Me Frédéric CORTES ccc toque
Maître Florence FRICAUDET ccc toque
Me Cécile TURON ccc toque