

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

EMERVILLES

Me _____

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

OMERVILLE (95)

2 Route des Granges

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

OMERVILLE (95)

2 Route des Granges

Dépôt au Greffe :

28 Juin 2019

Mise à Prix :

31 500 €

Audience d'orientation :

27 Août 2019 14h

Audience d'adjudication :

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens ci-dessous désignés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

- Une maison 2 sente des Groues à OMERVILLE (95) cadastrée section B n°740 pour 66ca

Ladite maison d'une surface habitable de 110,61m² élevée sur cave comprenant :

Au rez de chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC.

Au 1^{er} étage : 3 chambres, une salle de bains, un WC

Combles aménagés en 2 chambres.

La cave est composée de 3 pièces.

- Un terrain situé 2 sente des Groues à OMERVILLE (95) cadastré section B n°734 pour 28ca séparé de la maison par une sente communale sur lequel étaient construits 4 garages d'un seul tenant transformés en construction.

- Un jardin cadastré section B n°733 pour 1a 39ca.

Aux requête, poursuites et diligences du :

Compartiment CREDINVEST 2 du Fonds Commun de Titrisation FCT CREDINVEST venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est 26-28 rue de Madrid 75008 PARIS, suite à l'acte de cession de créances en date du 29 avril 2019 représenté par la société de gestion EUROTITRISATION, SA immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n°352 458 368 ayant son siège social 12 rue James Watt 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général.

Pour qui domicile est élu à PONTOISE (Val d'Oise), 30 rue Pierre Butin, au Cabinet de **Maître Michel RONZEAU** membre de la S.C.P RONZEAU et associés avocat au Barreau du Val d'Oise.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

De l'acte reçu le 20 août 2012 par Maître Hervé TETARD notaire associé 21 rue de Madrid à PARIS 8^{ème} contenant prêt d'un montant de 175.018 € consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE-ILE DE FRANCE.

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, a, suivant exploit de Maître TRISTANT Huissier de justice à PONTOISE (95) en date du 8 avril 2019 fait notifier commandement de payer valant saisie à :

- **Monsieur Claude KIVEDI NTU**, né à KINSHASA (Congo) le 6 juin 1975, de nationalité congolaise, célibataire, demeurant 2 sente des Groupes 95420 OMERVILLE,
- **Mademoiselle Madeleine Barbara NGOS**, née à LIPAMBA (Cameroon) le 10 février 1975, de nationalité française, célibataire, demeurant 2 sente des Groupes 95420 OMERVILLE,

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT la somme de 195.009,93 € se décomposant comme suit

-capital restant dû après l'échéance du 15/04/2016	164.632,72 €
-échéance d'avril 2016	997,51 €
-mensualités impayées au 15/04/2016	4.012,92 €
-indemnité d'exigibilité anticipée (7%)	11.524,29 €
-intérêts de retard (7,70%) du 05/02/2015 au 05/04/2016	465,38 €
- intérêts (4,70%) du 15/04/2016 au 14/01/2019	21.953,68 €
- intérêts postérieurs	mémoire
- frais	980,68 €
- règlements reçus du 15/04/2016 au 14/01/2019	- 9.557,25 €
Total sauf mémoire	195.009,93 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai imparti, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres de la publicité foncière de Cergy Pontoise 1 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié le 2 mai 2019 volume 2019 S n°32 au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1.

Suivant acte de cession en date du 29 avril 2019 le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a titrisé au profit du compartiment CREDINVEST 2 du fonds commun de titrisation CREDIVEST un ensemble de créances dont celle détenue à l'encontre de Monsieur KIMBA NTUBINI A et de Madame M. NGOSI.

DESIGNATION

- Une maison 2 sente des Groues à OMERVILLE (95) cadastrée section B n°740 pour 66ca

Ladite maison d'une surface habitable de 110,61m² élevée sur cave comprenant :

Au rez de chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC.

Au 1^{er} étage : 3 chambres, une salle de bains, un WC

Combles aménagés en 2 chambres.

La cave est composée de 3 pièces.

- Un terrain situé 2 sente des Groues à OMERVILLE (95) cadastré section B n°734 pour 28ca séparé de la maison par une sente communale sur lequel étaient construits 4 garages d'un seul tenant transformés en construction.

- Un jardin cadastré section B n°733 pour 1a 39ca.

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le 18 avril 2019 par Maître PLANTARD, huissier.

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la commune d'OMERVILLE ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés.

Société Civile Professionnelle
Jean-Pierre TRISTANT - Guillaume LE PEILLET – Julie
DARCQ

Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice

Audienciers près les Tribunaux
de PONTOISE et la Cour d'ASSISES

9 Place Saint Louis
95300 PONTOISE

☎ : 01.34.35.36.61

PROCES VERBAL DE
DESCRIPTION

L'an deux mil dix neuf et le **DIX HUIT AVRIL**

A LA REQUETE DU :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD,
venant au droit de Crédit Immobilier de France-Ile de France à la
suite d'une fusion absorption, SA au capital de 124 821 703
euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro
379 502 644, dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid 75008
Paris, agissant poursuites et diligences de ses représentants
légaux domiciliés en cette qualité au dit siège.

En vertu :

- D'un acte reçu le 20 aout 2012 par Maître Hervé TETARD
notaire associé 21 Rue de Madrid à PARIS 8eme contenant
prêt d'un montant de 175.018 € consenti par le CREDIT
IMMOBILIER DE FRANCE - ILE DE FRANCE

- D'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié le 8 avril 2019 .
- Des dispositions des articles L 322-2, R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

JE, Olivia PLANTARD

Huissier de Justice salariée au sein de la SCP Jean-Pierre TRISTANT - Guillaume LE PEILLET – Julie DARCOQ, Huissiers de Justice associés à la Résidence de PONTOISE, y demeurant, 9 Place Saint Louis, soussignée,

Certifie m'être transportée ce jour à :

OMERVILLE (Val d'Oise), 2 sente des Groues, où étant :

J'ai procédé ainsi qu'il suit et ai pu faire les constatations suivantes :

La maison se trouve située à l'angle de la sente des Groues et de la Rue du Four à Banc et est cadastrée B n°740.



A mon arrivée, je suis reçue par [REDACTED]
[REDACTED] ainsi déclarée, laquelle me laisse pénétrer dans les lieux
aux fins de réalisation du procès-verbal de description.

Je pénètre dans la maison par une porte d'entrée en bois donnant
en façade avant, coté sente des Groues. La porte d'entrée vitrée
en partie haute est en bon état d'usage.

J'accède à une 1^{ère} pièce que fait office d'**ENTREE** ; en plafond
poutres et peinture ; le sol est carrelé et les murs sont peints
excepté celui de droite, lequel est recouvert de pierres.
L'ensemble est en état d'usage.



A droite, se trouve la **PIECE PRINCIPALE**, dont les revêtements
sont identiques.

Cette pièce est séparée de l'entrée par une large ouverture dans
le mur, sans porte de séparation.

Dans l'angle de la pièce se trouve une cheminée en état apparent
de fonctionnement fermée par 2 volets en bois.

Peinture au mur et présence d'un mur en pierre

Dans cet espace se trouvent deux fenêtres dont les châssis sont

en bois ; elles sont équipées de double vitrage, doubles battants.

Depuis l'entrée, sur la gauche, aucune porte de séparation mais une ouverture donne accès à la **CUISINE**



La peinture du plafond est écaillée ; les murs sont peints ou garnis de faïence selon les zones. S'y trouve une fenêtre double battants, châssis bois, double vitrage, donnant sur rue. Le carrelage au sol est en état d'usage. L'équipement de la cuisine est vétuste.

Présence d'un évier 2 bacs. Plaque de cuisson au gaz.

La crédence et le plan de travail sont recouverts de carrelage et sont en état d'usage.

Depuis cette pièce, je constate la présence d'une porte de séparation qui donne accès à un **WC** qui se trouve situé sous les escaliers.

Les murs sont garnis de faïence sur les 4/5ème de la hauteur tandis que le reste est recouvert de peinture. Le sol est carrelé. La pièce est équipée d'un lavabo avec robinetterie en état d'usage et d'un wc en faïence blanche.

Depuis la cuisine un dégagement donne accès aux escaliers ; l'un menant à la cave au sous-sol, l'autre aux étages.

Les revêtements de ce dégagement sont dégradés : mur en pierre d'un côté et peinture craquelée sur le côté opposé. Le plafond est peint.

J'emprunte l'**escalier qui mène au 1^{er} étage**. Les marches de cet escalier en bois sont usagées. La peinture dans la cage d'escalier est largement écaillée. Je constate la présence d'un soupirail.

J'accède au **palier du 1^{er} étage**, le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état d'usage. Le sol est garni d'un parquet.

Depuis le palier, une porte sur la droite donne accès à une **SALLE DE BAINS**.

L'espace présente des dégradations.

Au sol carrelage usagé.

La peinture en plafond est largement écaillée. La pièce est équipée d'un lavabo sur colonne et d'une baignoire dont le tablier en bois est cassé. La faïence aux murs présente de nombreux carreaux cassés ou manquants.

Se trouve dans cette pièce un radiateur sèche-serviette déposé.

Présence d'une petite fenêtre en bois double vitrage au droit du lavabo.



Depuis le palier, face à l'escalier, une porte donne accès à une **CHAMBRE**. Cette pièce est en cours de travaux d'isolation. Murs et plafond sont peints ; la peinture étant écaillée. Le sol est garni d'un parquet flottant dont une partie a été déposée à proximité des murs en cours d'isolation. Se trouvent dans cette pièce deux fenêtres, châssis bois.



Depuis le palier sur la gauche j'accède à un **BUREAU/DRESSING** ; le sol est parqueté et les murs peints. L'ensemble est en état d'usage. Présence d'une fenêtre double battants double vitrage en bois. Il s'agit d'une pièce de passage menant à une chambre au fond.



En enfilade se trouve une **CHAMBRE**. Le plafond et les murs sont peints. Le carrelage qui garnit le sol présente de nombreuses fissures. Deux fenêtres et une cheminée ancienne équipent la pièce.

Se trouve dans cette chambre un dressing dont les portes sont dégonflées.



Sur le palier, se trouve également un **TOILETTE**

Porte de séparation en bois.

En plafond, la peinture laisse apparaître des fissures. Aux murs la faïence est en état d'usage. Un lavabo et un wc garnissent l'espace. Présence d'une VMC.



J'emprunte un escalier en bois, vétuste, menant au **2^{ème} étage**.

J'accède à des combles lesquels ont été aménagés. Les murs sont garnis de lambris et peinture, le sol est parqueté. Dans la pièce du palier se trouve un velux.

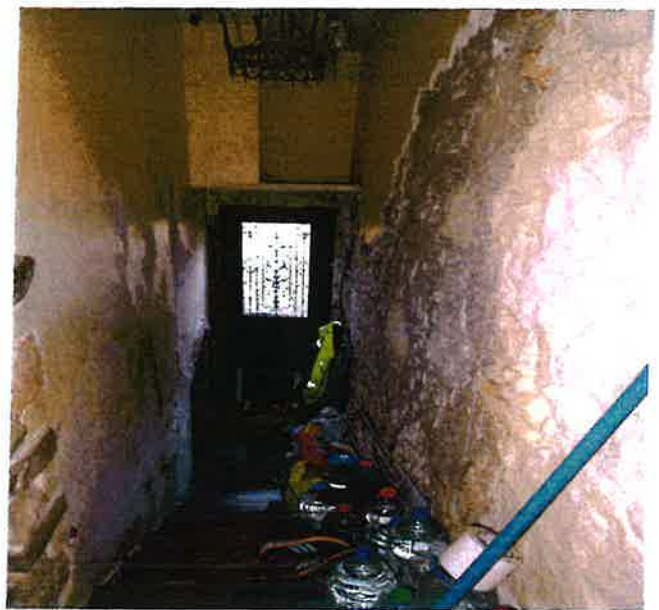
Ce palier dessert deux pièces, une à droite et une à gauche.

Aux murs, lambris et peinture selon les zones ; au sol, parquet. Un velux équipe la chambre de droite et à gauche une fenêtre en bois un battant, double vitrage.





De retour en rez-de-chaussée, j'emprunte un escalier qui me mène dans une cave, laquelle est composée de trois pièces.



Les revêtements sont bruts.



Depuis cette cave, une porte donne accès sur la rue.



Je me transporte désormais [redacted] sur le terrain dont ils sont également propriétaires, situé face à la maison, de l'autre côté de la Sente des Groues.

Il s'agit d'un terrain clos, dont l'accès se fait soit par un portillon de bois, soit par un portail de bois.

S'y trouve une importante construction de bois et pierres en forme de L et couverte d'une toiture en tuiles mécaniques.

L'essentiel du bâtiment est équipé d'une série de fenêtre en enfilades et de portes fenêtres, l'une d'entre elle donnant côté jardin.

L'intérieur n'est pas aménagé et les revêtements sont bruts. L'isolation paraît néanmoins avoir été réalisée. L'espace étant particulièrement encombré, les constatations demeurent limitées.







A gauche une ouverture type porche donne accès à un jardin.



[REDACTED] m'indique qu'il s'agit là des anciens garages tels que désignés à l'acte de vente, lesquels ont vraisemblablement été modifiés.

Les lieux servent de débarras.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Mme m'indique occuper les lieux à titre de résidence principale avec Monsieur [REDACTED].

SUPERFICIE : 110,61 m²

CHAUFFAGE

Ayant circulé dans l'ensemble des espaces à usage d'habitation je constate ne pas avoir vu ni radiateurs, ni convecteurs. Madame NGOS me confirme que la maison est chauffée uniquement par des radiateurs d'appoint mobiles.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS ;
ET DE TOUT CE QUE DESSUS JE DRESSE LE PRESENT
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET
VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent acte comporte 17 feuilles

Maitre Olivia PLANTARD
Huissier de Justice Associée



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 02/04/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : BUREAU ANTENNE DU CADASTRE ERMONT VALLEE DE MONTMORENCY

SF1901563070

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095					Commune : 462 OMERVILLE					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
B	0733			LE BOURG	0ha01a39ca					
B	0734			LE BOURG	0ha01a28ca					
B	0740			2 SEN DES GROUES	0ha00a66ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1


**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	95 0	COM	462 OMERVILLE	TRES	015	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL	K000006												
Propriétaire/Indivision		MCMGVV																							
2 SEN DES GROUDES		95420 OMERVILLE																							
Propriétaire/Indivision		MCMGVV																							
2 SEN DES GROUDES		95420 OMERVILLE																							
PROPRIETES BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL															
AN SEC	N°	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N°	N°INVAR	S	M	AF	NAT	CAT	RC COM	COIL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	COEF	RC
13	B	740			RIVOLI				PORTÉ		TAR	EV	LOC	MA		IMPOSABLE		EXO	RET	DEB	RC EXO	EXO	OM	P	TEOM
			2	SEN DES GROUDES	0114	A	01	00	01001	0524516 F	462A	C	H	6		2724									2724
REV IMPOSABLE COM		2724 EUR		COM		R IMP		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		2724 EUR		0 EUR		R IMP		2724 EUR	

PROPRIETES NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES												EVALUATION												LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRMI	PP/DP	S TAR	SUP	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENTU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet					
13	B	733		LE BOURG	B012			1 462A		J	01	POTAG	1 39		1,95	A TA			1,95	100						
13	B	734		LE BOURG	B012			1 462A		J	01	POTAG	1 28		1,79	G C TA			0,39	20						
13	B	740		2 SEN DES GROUES	0114			1 462A		S			66		0	G C TA			0,36	20						
H A A CA 3 33 REV IMPOSABLE 4 EUR COM R IMP R EXO 1 EUR TAXE AD 3 EUR R IMP R EXO 4 EUR TAXE AD 0 EUR MAJ TC 0 EUR																										

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur KIVEDI NTUBIRULA Claude et à Mademoiselle NGOS Madeline chacun pour moitié pour les avoir acquis suivant acte reçu le 20 août 2012 par Maître Hervé TETARD notaire à PARIS 8^{ème} de Monsieur KOWALCZYK Andrzej, né le 12 septembre 1949 à PULAWY (Pologne), Monsieur KOWALCZYK Jean-Jacques, né le 16 juin 1985 à PARIS 14^{ème}, Monsieur KOWALCZYK Lukasz, né le 21 août 1976 à PULAWY (Pologne), ledit acte publié au 1^{er} bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE le 19 septembre 2012 volume 2012 P n°6596.

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} — CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code civil et des articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 2 — MODALITES 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 — 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.

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 — PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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 2214 du Code Civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 — SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 — RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, 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 — SURENCHERE

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 — REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L 322-12 du Code des Procédures Civile 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 PROPRIETE

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 — DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le juge de l'exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du Barreau du Val d'Oise désigné en qualité de séquestre, pour être distribué 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.

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 15 ci-dessous, et 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 —VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira 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 l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 — DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 — DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe:

- a) de le publier au 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— ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente entrera en jouissance:

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère le jour de la vente sur surenchère.

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

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 PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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^o du Code civil.

ARTICLE 24 — PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang figurant dans l'état ordonné des créances, 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 333-1 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 — ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 — IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

TRENTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (31.500 €)

Fait et rédigé par Maître Michel RONZEAU membre de la SCP
RONZEAU et associés

Pontoise le 28 juin 2019