

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 judiciaire de **PONTOISE**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Portant sur :

UN APPARTEMENT EN DUPLEX de type 3 pièces

d'une surface de 47,01 m²

UNE CAVE et

UN EMPLACEMENT DE PARKING

dépendant d'un ensemble immobilier sis 1, square du Pont vert à

SAINT OUEN L'AUMÔNE (95310),

cadastré section cadastré BN 96 pour une contenance de 33a 72ca
et formant les lots **12, 329 et 377** de la copropriété.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences du :

CREDIT LOGEMENT, Société anonyme au capital de 1 259 850 270 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, dont le siège social est situé 50 boulevard Sébastopol à 75003 PARIS CEDEX 03 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu à PONTOISE (Val d'Oise), 22 rue Victor Hugo, au Cabinet de **Maître Pascal PIBAULT** membre de la S.C.P. PMH & Associés, société d'avocat au Barreau du Val d'Oise, qui se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie-immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

TITRE FONDANT LES POURSUITES :

Agissant en vertu de la copie exécutoire du jugement rendu le 14 mars 2025 par le Tribunal Judiciaire de Pontoise (RG 23/01189), signifié le 28 avril 2025 définitif depuis le 28 mai 2025.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Samuel CRAPOULET membre de la SELARL Samuel CRAPOULET Commissaires de Justice à CERGY en date du 24 novembre 2025,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

Monsieur [REDACTED] célibataire, né le [REDACTED] à [REDACTED]
[REDACTED] domicilié 1 square du Pont Vert 95310 SAINT OUEN
L'AUMONE

CREANCE DU POURSUIVANT

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant entre les mains
du CREDIT LOGEMENT, la somme suivante :

**Cent cinquante-neuf mille huit cent quatre-vingt-cinq
euros et 21 cts (159.885,21 €)** arrêtée provisoirement au 27/10/2025
selon décompte exactement détaillé et ci-après annexé :

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	27/01/2023	146.428,45	146.428,45		
Principal selon jugement	27/01/2023	374,16	374,16		
REPORT	27/01/2023	146.802,61	146.802,61		
Intérêt 2.06 % sur 146 428,45 du 27/01/23 au 04/04/23 soit 68 jours	04/04/2023			561,96	
Frais de procédure	05/04/2023	55,16			55,16
Frais de procédure	05/04/2023	1.200,00			1.200,00
Frais de procédure	05/04/2023	2,86			2,86
REPORT	05/04/2023	148.622,59	146.802,61	561,96	1.258,02
Intérêt 2.06 % sur 146 428,45 du 05/04/23 au 18/04/23 soit 14 jours	18/04/2023			115,70	
Frais de procédure	19/04/2023	88,36			88,36
Frais de procédure	19/04/2023	2,86			2,86
REPORT	19/04/2023	148.829,51	146.802,61	677,66	1.349,24
Intérêt 2.06 % sur 146 428,45 du 19/04/23 au 30/06/23 soit 73 jours	30/06/2023			603,29	
REPORT	01/07/2023	149.432,80	146.802,61	1.280,95	1.349,24
Intérêt 4.22 % sur 146 428,45 du 01/07/23 au 31/12/23 soit 184 jours	31/12/2023			3.115,03	
REPORT	01/01/2024	152.547,83	146.802,61	4.395,98	1.349,24
Intérêt 5.07 % sur 146 428,45 du 01/01/24 au 30/06/24 soit 182 jours	30/06/2024			3.701,79	
REPORT	01/07/2024	156.249,62	146.802,61	8.097,77	1.349,24
Intérêt 4.92 % sur 146 428,45 du 01/07/24 au 31/12/24 soit 184 jours	31/12/2024			3.631,75	
REPORT	01/01/2025	159.881,37	146.802,61	11.729,52	1.349,24
Intérêt 3.71 % sur 146 428,45 du 01/01/25 au 12/01/25 soit 12 jours	12/01/2025			178,60	
REPORT	13/01/2025	160.059,97	146.802,61	11.908,12	1.349,24
VIRETECU SCTINST MADAME [REDACTED]	13/01/2025	-2.500,00		-2.500,00	
REPORT	13/01/2025	157.559,97	146.802,61	9.408,12	1.349,24
Intérêt 3.71 % sur 146 428,45 du 13/01/25 au 13/01/25 soit 1 jours	13/01/2025			14,88	
REPORT	14/01/2025	157.574,85	146.802,61	9.423,00	1.349,24
VIRETECU SCTINST MADAME [REDACTED]	14/01/2025	-2.500,00		-2.500,00	
REPORT	14/01/2025	155.074,85	146.802,61	6.923,00	1.349,24

.... /

Intérêt 3.71 % sur 146 428,45 du 14/01/25 au 02/03/25 soit 48 jours	02/03/2025			714,41	
REPORT	03/03/2025	155.789,26	146.802,61	7.637,41	1.349,24
VIRTRECU SCTINST MADAME	03/03/2025	-2.500,00		-2.500,00	
REPORT	03/03/2025	153.289,26	146.802,61	5.137,41	1.349,24
Intérêt 3.71 % sur 146 428,45 du 03/03/25 au 13/03/25 soit 11 jours	13/03/2025			163,72	
Article 700 NCPC	14/03/2025	1.000,00			1.000,00
REPORT	14/03/2025	154.452,98	146.802,61	5.301,13	2.349,24
Intérêt 3.71 % sur 146 428,45 du 14/03/25 au 01/05/25 soit 49 jours	01/05/2025			729,29	
Frais de procédure	02/05/2025	73,18			73,18
Frais de procédure	02/05/2025	3,10			3,10
REPORT	02/05/2025	155.258,55	146.802,61	6.030,42	2.425,52
Intérêt 3.71 % sur 146 428,45 du 02/05/25 au 27/06/25 soit 57 jours	27/06/2025			848,36	
REPORT	28/06/2025	156.106,91	146.802,61	6.878,78	2.425,52
Intérêt 8.71 % sur 146 428,45 du 28/06/25 au 30/06/25 soit 3 jours	30/06/2025			104,83	
REPORT	01/07/2025	156.211,74	146.802,61	6.983,61	2.425,52
Intérêt 7.76 % sur 146 428,45 du 01/07/25 au 26/10/25 soit 118 jours	26/10/2025			3.673,47	
REPORT					
TOTAL		159.885,21	146.802,61	10.657,08	2.425,52

TOTAL 159.885,21 €

Oltre les intérêts annuels postérieurs au taux d'intérêt légal calculés dans les termes du jugement du 14/03/2025 jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du commandement.

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 valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

PUBLICATION DU COMMANDEMENT IMMOBILIER

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de ST LEU LA FORET 2 le **11 décembre 2025 sous les références (sages 9504Po2) Volume 2025 S numéro 00316.**

Le débiteur a été assigné à comparaître pour l'audience d'orientation du mardi 07 avril 2026 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PONTOISE.

COMMUNE SAINT OUEN L'AUMONE (95310) :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble soumis au régime de la copropriété situé 1, square du Pont vert à SAINT OUEN L'AUMÔNE (95310).

Cadastré Section cadastré BN 96 pour une contenance de 33a 72ca.

Formant les **lots 12, 329 et 377** décomposant comme suit :

Désignation des BIENS SAISIS : 1 square du Pont Vert à 95310 SAINT OUEN L'AUMONE

Lot numéro douze (12)

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, à gauche sur le palier, porte face au fond, un appartement en duplex numéro A32 de type 3 pièces comprenant selon acte acquisitif : au troisième étage: séjour avec coin cuisine et au quatrième étage: dégagement, deux chambres, et salle d'eau avec wc et un escalier reliant ces deux niveaux.

Et les mille deux cent cinquante /cent millièmes (1250 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois cent vingt-neuf (329) Au sous-sol, une cave portant le numéro 29.

Et les quatre /cent millièmes (4 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois cent soixante-dix-sept (377) Au sous-sol, un emplacement de parking numéro 46.

Et les cent /cent millièmes (100 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers, ci-après désignés les biens saisis existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, notamment tous immeubles par destination, sans exception ni réserve.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET EDD

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FIL, notaire à Paris, le 5 décembre 2023 publié au SPF de Cergy-Pontoise 1, le 15/01/2004 volume 2004 P 367.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur [REDACTED] tient ses droits sur les biens et droits immobiliers saisis selon acte acquisitif dressé à son profit le 22 mai 2018 par M° CORBASSON, notaire à Cergy (95) publié le 11/06/2018 (9504P01) Volume 2018 P4200.

INSCRIPTIONS

Le CREDIT LOGEMENT bénéficie sur le bien à saisir d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise le 18/07/ 2025 (sages 9504P02) Volume 2025 V 6003 se substituant rétroactivement à celle prise le 04/04/2023 (9504P02) Volume 2023 V numéro 3109.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la commune de **SAINT OUEN L'AUMONE (95310)** ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 95 0		Commune : 572 ST OUEN L AUMONE		TRES : 038		Numéro communal : E00237																											
Titulaire(s) de droit(s)																																			
Droit réel : Propriétaire				Numéro propriétaire : MCT8XD																															
Nom : Prénom :																																			
Adresse : 1 SQ DU PONT VERT 95310 ST OUEN L AUMONE																																			
Propriété(s) bâtie(s)																																			
Désignation des propriétés				Évaluation du local																															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rvols	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM									
19	BN	96		1	SQ DU PONT VERT 001 LOT 0000012 1250/100000	0614	A	01	03	02001	955720629284	5728	C	H	AP	SM	0									2 013									
19	BN	96		1	SQ DU PONT VERT 001 LOT 0000329 47100000	0614	A	01	03	02002	955720990632	5728	C	H	DA	SM	0									0									
19	BN	96		1	SQ DU PONT VERT 001 LOT 0000012 1250/100000	0614	P	01	B1	46001	955720629552	572A	C	H	PK	C	207									207									
Total revenu imposable pour la part communale						2 220 euro(s)						Total revenu exonéré pour la part communale						0 euro(s)						Total revenu imposé pour la part communale						2 220 euro(s)					

Désignation des propriétés										Évaluation										Livres foncier														
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rvols	N° Parc Prim	FF/DF	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles											
Contenance totale										Total de la part communale										Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles												
HA					A					CA					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					0				
0					0					0					0					0					0					0				

P.V DESCRIPTIF – DESCRIPTION :

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **09 décembre 2025** par la SELARL **Samuel CRAPOULET**, Commissaire de Justice à CERGY ci-après reproduit :

SELARL Samuel CRAPOULET

Commissaire de Justice associé

16, rue Traversière

95035 CERGY

☎ : 01 34 35 17 00 ✉ : selarlcrapoulet@huissier95.fr


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE NEUF DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

La Société **CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 302 493 275, dont le siège est sis à PARIS (75003), 50 boulevard Sébastopol, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Pascal PIBAULT**, membre de la SCP PMH & Associés, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 22, rue Victor Hugo à 95300 PONTOISE, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le Tribunal Judiciaire de PONTOISE et ses suites,

Laquelle m'a exposé :

Suite à la signification d'un commandement à fin de saisie immobilière, il m'est demandé de dresser procès-verbal de description avec diagnostics et mètre du bien appartenant à Monsieur [REDACTED] sis 1 square du Pont Vert, 95310 SAINT OUEN L'AUMONE.

Qu'elle souhaite que cet état de fait soit constaté.

C'EST POURQUOI :

Je, Maître Samuel CRAPOULET, Commissaire de Justice au sein de la SELARL SAMUEL CRAPOULET – COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de CERGY (Val d'Oise), y demeurant 16, rue Traversière, soussigné,

Déférant à cette demande, certifie m'être transporté ce jour à SAINT OUEN L'AUMONE (95310), 1 square du Pont Vert à 09 heures 30 minutes, où étant, en compagnie de Madame [REDACTED] témoin, Monsieur [REDACTED] témoin, de la Société CLEFS EN MAINS, serrurier et de la Société AGENDA DIAGNOSTICS 95, diagnostiqueur, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Après avoir sonné à la porte, une personne de sexe masculin a ouvert.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Cette personne m'indique être le frère de Monsieur [REDACTED] et vivre dans le logement avec ce dernier et sa mère.

Monsieur [REDACTED] accepter que nous pénétrions dans le logement afin d'effectuer les opérations de description et de diagnostics.

ENTREE SUR PIECE PRINCIPALE / COIN CUISINE :

La porte palière est recouverte de peinture.

Le sol de la pièce principale est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de gauche, une porte fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Un volet roulant électrique en PVC blanc est présent.

Sur le mur de droite, à hauteur de la porte d'entrée, un coffrage métallique protège le tableau électrique et le disjoncteur.

Le coin cuisine est situé au fond à droite de la pièce.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

La cuisine est équipée de meubles de rangement haut et bas, d'un évier simple bac en résine et de plaques de cuisson vitrocéramiques.

Un îlot est également présent face à la cuisine.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





ESCALIERS MENANT AU PREMIER ETAGE :

Les marches et rampantes sont en bois brut recouvertes de vernis.

Les murs sont recouverts de peinture. Une frise en bois est présente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



PALIER PREMIER ETAGE :

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



SALLE DE BAINS / WATER-CLOSET :

L'accès à cette pièce se fait depuis une ouverture située en partie droite du palier.

La porte d'accès est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le plafond est recouvert de peinture.

Sur le mur de droite, une cuvette de WC encastrée et un lavabo avec meuble de rangement deux tiroirs sont présents.

Sur le mur du fond, une cabine de douche est présente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



CHAMBRE 1 :

L'accès à cette chambre se fait depuis une ouverture située au fond du palier.

La porte d'accès est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de droite, un placard de rangement intégré est présent.

Sur le mur du fond, une fenêtre simple battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Un volet roulant manuel en PVC blanc est également présent.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



CHAMBRE 2 :

L'accès à cette chambre se fait depuis une ouverture située en partie gauche du palier.

La porte d'accès est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de droite, une fenêtre simple battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Un volet roulant manuel en PVC blanc est également présent.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT LOT 377

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



Telles ont été mes constatations.

De tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Samuel CRAPOULET



DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier des diagnostics techniques élaborés par la Société AB DIAG 95, le 09 décembre 2025, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES 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 opposables 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 : 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 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'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, 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, 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 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 – 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 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 PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 AMIALE 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 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, 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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-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 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 – 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.

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 PROPRIETE

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 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du créancier 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 du créancier 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 créancier 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 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 du créancier 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 :

31.000€ (Trente et un mille euros)

Fait et rédigé par Me Pascal PIBAUT, Avocat
au Barreau du Val d'Oise

A Pontoise

Le

PMH & Associés

22, rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE
Tél. : 01 34 35 34 35 /
01 30 32 20 77 / 01 30 32 05 15
Fax : 01 34 35 34 34 / 01 30 32 55 10
E-mail : cabinet@pmh-avocats.com
Toque 100