# CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE (Val d'Oise), séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur.

[redacted]

**EN UN LOT**

**AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Monsieur** [redacted] né le [redacted] à [redacted], de nationalité française, retraité, marié à Madame [redacted] demeurant [redacted] à [redacted]

Pour qui domicile est élu à PONTOISE (95300), 7 rue des marais, au Cabinet de Maître Mélanie GUYODO, Avocat du Barreau du Val d'Oise lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente vente sur licitation et ses suites.

EN PRESENCE DE :

- **Madame** [redacted] **divorcée** [redacted]

CO INDIVISAIRE

NG

**EN VERTU :**

**-D'un jugement rendu le 17 décembre 2018 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE**, signifié le 15 janvier 2019 à Madame [redacted] Isabel [redacted] et définitif, qui a notamment :

-ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidations et partage de l'indivision résultant de la succession de Madame [redacted]

-dit que les opérations se feront sous la surveillance du magistrat en charge de la deuxième chambre civile du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE,

**-D'un jugement rendu le 11 juin 2022 par le Tribunal Judiciaire de Pontoise,** signifié à Madame [redacted] le 26 juillet 2022 et définitif, rectifié par jugement du 1er septembre 2025 du Tribunal Judiciaire de PONTOISE, qui a ordonné la licitation du bien situé [redacted] cadastré section AK n°37 et AK n°38, dépendant de la succession de Madame [redacted] publié au service de la publicité foncière de Saint-Leu-La-Forêt le 3 avril 2026 sous les références 2026 P n°6836.

## DESIGNATION

[redacted]

**(Voir procès-verbal de description du 28 septembre 2026 de Maître Olivia PLANTARD, Commissaire de Justice à PONTOISE (VAL D'OISE) qui est annexé au présent cahier des conditions de vente, indiquant également les conditions d'occupation du bien immobilier),**

Ainsi au surplus, que ledit bien et droit immobilier existe, s'entend, se poursuit et comporte, avec toute son aisance, dépendances et circonstances droits et propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception, ni réserve.

Il n'a pas été possible de se procurer un extrait de matrice cadastrale actualisé en 2026.

## *ORIGINE DE PROPRIETE*

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont acquis la pleine propriété du bien immobilier par acte Notarié du 19 mai 1981 publié au service de la publicité foncière sous les références 1981 P n°3701.

Par acte notarié du 29 mars 1994 publié au service de la publicité foncière le 6 mai 1994 volume 1994 P n°2745, ils ont vendu une moitié in[redacted] Francisco et à Madame [redacted] leur succéder Madame [redacted] Monsieur [redacted]

Par jugement de divorce du 23 mars 2017 du Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE rendu entre Madame [redacted] et Monsieur [redacted] a été prononcé l'attribution de la moitié indivise en pleine propriété à Madame [redacted]

Par jugement du 13 juin 2022 du Tribunal Judiciaire de PONTOISE (95), il a été constaté que [redacted] et Madame [redacted] sur le bien immobilier.

Ce jugement a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET (95), le 3 avril 2026 volume 2026 P n°6836.

Voir feuilles annexes (extraits)

NG

**MINUTE N° : 17/218**
**JUGEMENT DU : 23 Mars 2017**
**DOSSIER : 16/01895**
**AFFAIRE :** [redacted] **divorcée**
**OBJET : DIVORCE**

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, département du Val d'Oise sis au Palais de Justice. Rue Victor [redacted]

**CHAMBRE J.A.F. CAB 6**
**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE**
**LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES**

Jugement rendu le 23 Mars 2017 par Madame Louise LANCE, Juge aux affaires familiales, assistée de Madame Audrey CAMPION, Greffier.

**DATE DES DÉBATS** :24 novembre 2016

SOUDRI & ZEINE
PIECE N°
5

**PARTIES** :

**DEMANDEUR** :

**Monsieur** [redacted]

représenté par Me Joseph SOUDRI, avocat au barreau de VAL D'OISE plaidant, vestiaire : 19

**DÉFENDERESSE** :

**Madame** [redacted] **divorcée** [redacted]

non représenté

1 grosse à Me Joseph SOUDRI le
1 CCC à Mme [redacted]
1 copie dossier

31 MARS 2017



NG

Compte tenu de l'ancienneté du divorce des parties, la présente décision sera assortie de l'exécution provisoire.

## PAR CES MOTIFS

**Le Juge aux affaires familiales statuant par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort ;**

***Vu le jugement de divorce du 8 juin 2000 du tribunal de grande instance de Pontoise,***

**ORDONNE** le partage des intérêts patrimoniaux de Madame [redacted]

**FIXE** la valeur du bien immobilier composant la masse active de l'indivision post-communautaire à la somme de 110 000 euros ;

**FIXE** l'indemnité d'occupation due par Madame [redacted] à la somme de 457,38 euros, depuis le 5 février 2011 au 5 février 2016, soit la somme de 27 442,80 euros ;

**FIXE** la créance de Monsieur [redacted] à l'égard de l'indivision au titre des taxes foncières du bien immobilier à la somme de 652,69 euros ;

**DIT** que le bien immobilier composant l'indivision post communautaire, constitué de la moitié indivise de la maison d'habitation située 18 rue Edmond Bourgois à Persan (95), figurant au cadastre sous les numéros AK37 et AK 38 est attribuée à Madame [redacted] en pleine propriété ;

**CONDAMNE** Madame [redacted] à payer à Monsieur [redacted] une soulte d'un montant de 69 047,74 euros, dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement ;

**DIT** que la présente décision fera l'objet d'une publication au bureau des hypothèques de Pontoise ;

**ORDONNE** l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage, et dit n'y avoir lieu au bénéfice de leur distraction ;

**DEBOUTE** le demandeur de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

**REJETTE** les demandes plus amples ou contraires ;

**ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant appel.

Le greffier

Le juge aux affaires familiales

En conséquence La République Française mande et ordonne à tous huissiers sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution

Aux procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main

A tous commandants et officiers de la Force Publique de prêter main forte s'ils en sont légalement requis.

En foi de quoi la présente expédition a été signée par le greffier en chef soussigné et scellée du sceau du Tribunal.

Le Greffier en Chef,

NG

N° 3265-SD
(01-2020)

62 22/144

**Jugement rectifié par décision de la 2ème Chambre civile rendue le 1er septembre 2025, copie annexée ci-joint.**

**RG : 25/03313 minute : 25/291**

**Mention apposée par Emmanuelle MAGDALOU greffier, le 26 septembre 2025**

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE**

**13 Juin 2022**

N° RG 20/03007 - N° Portalis DB3U-W-B7E-LTBA

**Acacio** [redacted]

[redacted] **divorcée** [redacted]

minutes du greffe
du Tribunal judiciaire de Pontoise
a été extrait le jugement dont la teneur suit :

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE**

La Deuxième Chambre Civile du Tribunal judiciaire de Pontoise, assistée de Emmanuelle MAGDALOU, Greffier a rendu publiquement le TREIZE JUIN DEUX MIL VINGT DEUX, le jugement dont la teneur suit et dont ont délibéré : .

Madame DARNAUD, Vice-Présidente
Madame CITRAY, Vice-Présidente
Monsieur BARUCQ, Magistrat à titre temporaire

Sans opposition des parties l'affaire a été plaidée le 14 Mars 2022 devant Charles BARUCQ, siégeant en qualité de Juge Rapporteur qui a été entendu en son rapport par les membres de la Chambre en délibéré. L'affaire a été mise en délibéré au 23 mai 2022, lequel a été prorogé à ce jour. Le jugement a été rédigé par Stéphanie CITRAY .

—oo§oo—

**DEMANDEUR**

**Monsieur** [redacted], demeurant [redacted]

**représenté par Me Joseph SOUDRI, avocat au barreau du Val d'Oise**

**DÉFENDEURS**

[redacted]

**n'ayant pas constitué avocat**

**Monsieur** [redacted] d[redacted]

**représenté par Me Thierry MALHERBE, avocat au barreau du Val d'Oise**

—oo§oo—

**EXPOSE DU LITIGE**

**Faits constants**

[redacted] **et** [redacted] **se sont mariés le** [redacted]
1977 et le 15 avril 1981, ils ont acquis un bien immobilier situé [redacted]
à Persan.
[redacted]



Me SOUDRI
Me MALHERBE
Copies délivrées
Le: 17.06.2022
et le 26-09-2025.

NA

- **Constate** que [redacted] divorcée [redacted] sont en indivision sur le bien immobilier sis [redacted]
- **Constate** que les opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision [redacted] divorcée [redacted] et José [redacted] parents ont déjà ordonnées par un précédent jugement du 17 décembre 2018,
- **Ordonne** la licitation [redacted] rue [redacted] judiciaire de Pontoise et par le ministère de Me. SOUDRI et à défaut par le ministère de l'avocat dûment mandaté par la partie la plus diligente,
- **Fixe** la mise à prix de l'immeuble susvisé à la somme de 110.000 €, avec une faculté de baisse du prix d'un tiers puis d'un quart en l'absence d'acquéreur,
- **Ordonne** qu'il soit procédé à la publicité conformément aux dispositions prévues par les articles R.322-30 du Code des procédures civiles d'exécution,
- **Rappelle** que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit,
- **Déboute** José [redacted] de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile à l'encontre d'Acacio [redacted]
- **Condamne** [redacted] à [redacted] une somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- **Condamne** [redacted] divorcée [redacted] aux entiers dépens, avec distraction au profit de Me. SOUDRI, conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

**Ainsi jugé le 13 juin 2022, et signé par le Président et le Greffier**

**Le Greffier** — **P/ le Président empêché**

Emmanuelle MAGDALOU — Stéphanie CITRAY, Vice-Présidente

NG

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION DU
27 Septembre 1977

PREMIERE PARTIE

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
Le vingt neuf Mars -

Maitre Philippe **RAVé**, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Pierre ROSSARD et Philippe RAVé notaires associés" titulaire d'un office notarial, 14bis rue Victor Basch à BEAUMONT-SUR-OISE (Val d'Oise).

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées, contenant:

V E N T E

IDENTIFICATION

Monsieur [redacted] tourneur, et Madame [redacted] secrétaire, son épou[redacted]

Nés savoir :

Monsieur [redacted] à [redacted] commune de [redacted] le [redacted]

et Madame [redacted] à [redacted] (Portugal) le [redacted]

Tous deux de nationalité [redacted]

[redacted] noces, sous le [redacted] biens, à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union, célébrée à la mairie de PERSAN (Val d'Ose) le [redacted]

Régime non modifié.

Observation étant ici faite, que dans un acte contenant vente par Monsieur et Madame [redacted] au profit de Monsieur [redacted] et Madame [redacted] il a été indiqué par erreur : Monsieur [redacted] alors que ce dernier se nomme bien Monsieur [redacted] qui sont ses véritables nom et prénons, l'ordre et la manière de les ortographier.

"Vendeur".

Monsieur [redacted] maçon, et Madame [redacted]

Nés savoir :

Monsieur [redacted] à [redacted] le [redacted]

et Madame [redacted] à [redacted] (Portugal) le [redacted]

Tous deux de nationalité [redacted]

[redacted] ont fait precéder leur union d'un contrat de mariage.

"Acquéreur".

DESIGNATION

[redacted]

**La moitié indivise de l'immeuble ci-après désigné.**

Une maison d'habitation située dite commune, construite en moellons et briques, couverte en ardoises, élevée sur sous-sol, comprenant :

- au rez de chaussée : cuisine, salle de bains avec water-closets, salle-à-manger, séjour.
- au premier étage : trois chambres, une pièce non aménagée.

Grenier au dessus.

Cet immeuble figure au cadastre sous les relations suivantes:

| S | N° | lieu-dit | Contenance |
|---|---|---|---|
| A | [redacted] | [redacted] Bourgois | 4 ares 60 ca |
| A | [redacted] | [redacted] Bourgois | 0 are 11 ca |
| | | Pour une contenance totale de: | 4 ares 71 ca |

Tel que l'immeuble existe avec toutes ses attenances et dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés, sans exception ni réserve.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont acquis la pleine propriété du bien immobilier par acte Notarié du 19 mai 1981 publié au service de la publicité foncière sous les références 1981 P n°3701.

Par acte notarié du 29 mars 1994 publié au service de la publicité foncière le 6 mai 1994 volume 1994 P n°2745, ils ont vendu une moitié indivise à Monsieur [redacted] et à Madame [redacted] qui ont laissé pour leur succéder Madame [redacted] et Monsieur [redacted] leurs deux enfants.

Par jugement de divorce du 23 mars 2017 du Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE rendu entre Madame [redacted] et Monsieur [redacted] a été prononcé l'attribution de la moitié indivise en pleine propriété à Madame [redacted]

Par jugement du 13 juin 2022 du Tribunal Judiciaire de PONTOISE (95), il a été constaté que [redacted] et Madame [redacted] Isabel [redacted] sur le bien immobilier.

Ce jugement a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET (95), le 3 avril 2026 volume 2026 P n°6836.

# CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

# EN MATIERE DE LICITATION

## CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

### ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

### ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## CHAPITRE II – ENCHERES

### ARTICLE 7 – 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 8 – GARANTIE A 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 9 – 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

# CHAPITRE III – VENTE

## ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

## ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

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 des parties, 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.

## ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

### ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

*b)* Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

*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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

### ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

### ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

### ARTICLE 24 – 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 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 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 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n °65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n ° 2004-632 du 1 er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## ARTICLE 26 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

**110.000 € (cent dix mille euros), avec une baisse de mise à prix d'un tiers puis d'un quart en l'absence d'acquéreurs**

**Fait à Pontoise le** 19 octobre 2026

