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
D'une superficie de 75,25 m²
et **UN PARKING**
sis 8 Rue des Arpents Ocres à ERAGNY (95610),
dépendant d'un ensemble immobilier cadastré
Section BC 260 et BC 261 pour une contenance totale de 66a 68ca
Et formant respectivement les lots **64** et **67** 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 18 octobre 2024 par le Tribunal Judiciaire de Pontoise, signifié le 18 novembre 2024, définitif.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maitre Nicolas GOUSSEAU membre de la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à ARGENTEUIL en date du 17 décembre 2025,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

Monsieur [redacted] né le [redacted] à [redacted] dom[redacted]

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 quatorze mille quatre cent vingt-six euros et 71 cts (114.426,71 €) arrêtée provisoirement au 05/11/2025 selon décompte exactement détaillé et ci-après annexé :

Décompte de créance au 05/11/2025

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	05/12/2023	100.248,55	100.248,55		
REPORT	05/12/2023	100.248,55	100.248,55		
Intérêt 4.22 % sur 100 248,55 du 05/12/23 au 19/12/23 soit 15 jours	19/12/2023			173,86	
Frais de procédure	20/12/2023	820,00			820,00
REPORT	20/12/2023	101.242,41	100.248,55	173,86	820,00
Intérêt 4.22 % sur 100 248,55 du 20/12/23 au 31/12/23 soit 12 jours	31/12/2023			139,08	
REPORT	01/01/2024	101.381,49	100.248,55	312,94	820,00
Intérêt 5.07 % sur 100 248,55 du 01/01/24 au 07/01/24 soit 7 jours	07/01/2024			97,47	
Frais de procédure	08/01/2024	149,24			149,24
REPORT	08/01/2024	101.628,20	100.248,55	410,41	969,24
Intérêt 5.07 % sur 100 248,55 du 08/01/24 au 30/06/24 soit 175 jours	30/06/2024			2.436,86	
REPORT	01/07/2024	104.065,06	100.248,55	2.847,27	969,24
Intérêt 4.92 % sur 100 248,55 du 01/07/24 au 04/11/24 soit 127 jours	04/11/2024			1.716,15	
Art 700	05/11/2024	1.000,00			1.000,00
REPORT	05/11/2024	106.781,21	100.248,55	4.563,42	1.969,24
Intérêt 4.92 % sur 100 248,55 du 05/11/24 au 26/11/24 soit 22 jours	26/11/2024			297,29	
Frais de procédure	27/11/2024	60,29			60,29
Frais de procédure	27/11/2024	11,72			11,72
REPORT	27/11/2024	107.150,51	100.248,55	4.860,71	2.041,25
Intérêt 4.92 % sur 100 248,55 du 27/11/24 au 31/12/24 soit 35 jours	31/12/2024			472,95	
REPORT	01/01/2025	107.623,46	100.248,55	5.333,66	2.041,25
Intérêt 3.71 % sur 100 248,55 du 01/01/25 au 17/01/25 soit 17 jours	17/01/2025			173,22	
REPORT	18/01/2025	107.796,68	100.248,55	5.506,88	2.041,25
Intérêt 8.71 % sur 100 248,55 du 18/01/25 au 30/06/25 soit 164 jours	30/06/2025			3.923,26	
REPORT	01/07/2025	111.719,94	100.248,55	9.430,14	2.041,25
Intérêt 7.76 % sur 100 248,55 du 01/07/25 au 04/11/25 soit 127 jours	04/11/2025			2.706,77	
REPORT TOTAL		114.426,71	100.248,55	12.136,91	2.041,25

TOTAL ..... 114.426,71 €

Outre les intérêts annuels postérieurs au taux d'intérêt légal calculés dans les termes du jugement du 18/10/2024 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 du VAL d'OISE **le 16 janvier 2026 sous les références (sages 9504P02) Volume 2026 S numéro 00017 et rectifié par une publication du 28 janvier 2026 sous les références (sages 9504P02) Volume 2026 S numéro 00028.**

Le débiteur a été assigné à comparaître pour l'audience d'orientation du mardi 12 mai 2026 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PONTOISE.

DESIGNATION DU BIEN SAISI

COMMUNE D'ERAGNY SUR OISE (95610)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble soumis au régime de la copropriété situé 8 Rue des Dix Arpents Ocres à 95610 Éragny sur Oise.

Cadastré Section BC 260 et BC 261 pour une contenance cadastrale totale de 66a 68ca.

Formant les **lots 64 et 67** se décomposant comme suit :

Désignation des BIENS SAISIS :
1°) Dans un ensemble immobilier situé 8 Rue des Arpents Ocres à ERAGNY (95610).

Cadastré Section BC 260 pour 38 a 79 ca.

LOT n°64
Un appartement situé au 4ème étage et les 176 / 1 000 èmes des parties communes générales.

2°) Dans un ensemble immobilier situé 8 Rue des Arpents Ocres à ERAGNY (95610)

Cadastré Section BC 261 pour une contenance de 27a 89ca.

LOT n°67
Un parking et les 72 / 1 000 èmes des parties communes générales.

LOT VOLUME NUMERO MILLE UN (1001) : le lot de volume 1001 ci-dessus en question a la désignation suivante à l'état descriptif volumétrique.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître VULACH notaire à Pontoise le 27 juin 1991, publié au SPF de Cergy-Pontoise 1er bureau, le 23 août 1991 volume 1991P numéro 5959.

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 publiés le 23/08/1991 (sages 9504p01) Volume 1991 P numéro 5959, Volume 1991 P numéro 5958 et Volume 1991 P numéro 5957.

INSCRIPTIONS

Le CREDIT LOGEMENT bénéficie sur le bien à saisir d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise le 16/01/2025 (sages 9504P02) Volume 2025 V V00456 se substituant rétroactivement à celle prise le 15/12/2023 (9504P02) Volume 2023 V numéro 10651, bordereau rectificatif enregistré le 09/02/2024 (9504P02) Volume 2024 V numéro 1289.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la commune **d'ERAGNY SUR OISE** (95610) ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Relevé de propriété

FINANCES PUBLIQUES

Année de référence : 2025	Département : 95 0	Commune : 218 ERAGNY-SUR-OISE	TRES : 038	Numéro communal : C01304

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel :

Numéro propriétaire : MCRM7B

Nom :

Adresse :

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local						Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	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
17	BC	260		8	RUE DES DIX ARPENTS OCRES 001 LOT 0000064 176/10000	0186	B	02	04	04001	952180154082	2188	C	H	AP	6	2748							P		2 748
17	BC	261		9001	RUE DES DIX ARPENTS OCRES 002 LOT 0000067 73/10000	0186	P	01	00	01067	952180571173	2188	C	H	PK	C	139							P		139

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
2 887 euro(s)	0 euro(s)	2 887 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation																Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet

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	Revenu exonéré	Revenu imposé	
			0	0	0	0	0	0

Délivré le 20/11/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
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 : 20/11/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9504101105

SF2521135261

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 095 *Commune :* 218 ERAGNY-SUR-OISE

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BC	0260			LES DIX ARPENTS	0ha38a79ca					
BC	0260	001	64	176/10000						
BC	0261			9001 RUE DES DIX ARPENTS OCRES	0ha27a89ca					
BC	0261	002	67	73/10000						

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

SPDC

P.V DESCRIPTIF – DESCRIPTION :

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **26 janvier 2026 par Maitre Nicolas GOUSSEAU** membre de la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à ARGENTEUIL ci-après reproduit :

MD 251460/ 973 ***EXPEDITION***

SAS AXE LEGAL
Office d'Argenteuil
Commissaires de Justice
102, boulevard Héloïse
95100 ARGENTEUIL
Téléphone : 01.34.41.76.27
Mail : n.gousseau@axe-legal.fr

COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE VINGT SIX JANVIER à 14 h

A LA REQUETE DE :

La **S.A CREDIT LOGEMENT**, dont le siège social est 50, boulevard de Sébastopol – 75 PARIS CEDEX 03, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 302 493 275, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés au dit siège,

Ayant pour avocat Me **Pascal PIBAULT** membre de la **S.C.P PETIT – MARCOT – HOUILLON et Associés**, Société d'Avocats au Barreau du VAL D'OISE, demeurant 22, rue Victor Hugo à PONTOISE (95300),

Je, Nicolas GOUSSEAU, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS AXE LEGAL, office d'Argenteuil, résidant au 102, boulevard Héloïse, soussigné,

Agissant en vertu des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 18 octobre 2024 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE devenu définitif au préjudice de Monsieur [redacted]

Me suis rendu ce jour **26 janvier 2026 à 14 h** au n° 8, rue des Dix Arpents Ocres à ERAGNY SUR OISE (95610), où, là étant, assisté de deux techniciens de la société AD DIAG 95 chargés de réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires,

J'AI PROCEDE A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

Le bien saisi se trouve dans un ensemble immobilier d'habitations collectives daté de l'année 1976. Le bâtiment en question est élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée.

Le gros œuvre est construit en béton.
Les façades sont enduites.
La toiture est de type toit-terrasse.
Les menuiseries extérieures en bois sont à double vitrage.
Les volets en PVC sont déroulants.





Lot numéro 64 :

Je rencontre Madame [redacted] locataire, à qui j'expose le but de ma mission et qui me laisse procéder.

Ce lot est appartement de quatre pièces principales situé au 4 ème étage. Il porte le numéro 412.

Il se compose d'une entrée qui dessert à droite la salle de séjour, en face la cuisine et à gauche un dégagement qui distribue les toilettes, un dressing, trois chambres et la salle de bain.

Le logement est agrémenté de deux balcons accessibles par les chambres et le séjour.

Les sols sont recouverts de linoleum imitation parquet ou constitués de parquets en stratifié.

Les murs sont tapissés ou recouverts d'un habillage en bois.

Les plafonds sont peints.

L'entrée est aménagée d'un placard muni de portes pliantes.

La cuisine est aménagée d'éléments haut et bas en bois plaqué. Les plans de travail sont en bois. Elle est équipée d'électroménager.

La salle de bain est équipée d'une vasque de lavabo sur meuble et d'une baignoire.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.



Entrée



Séjour



Séjour



Balcon



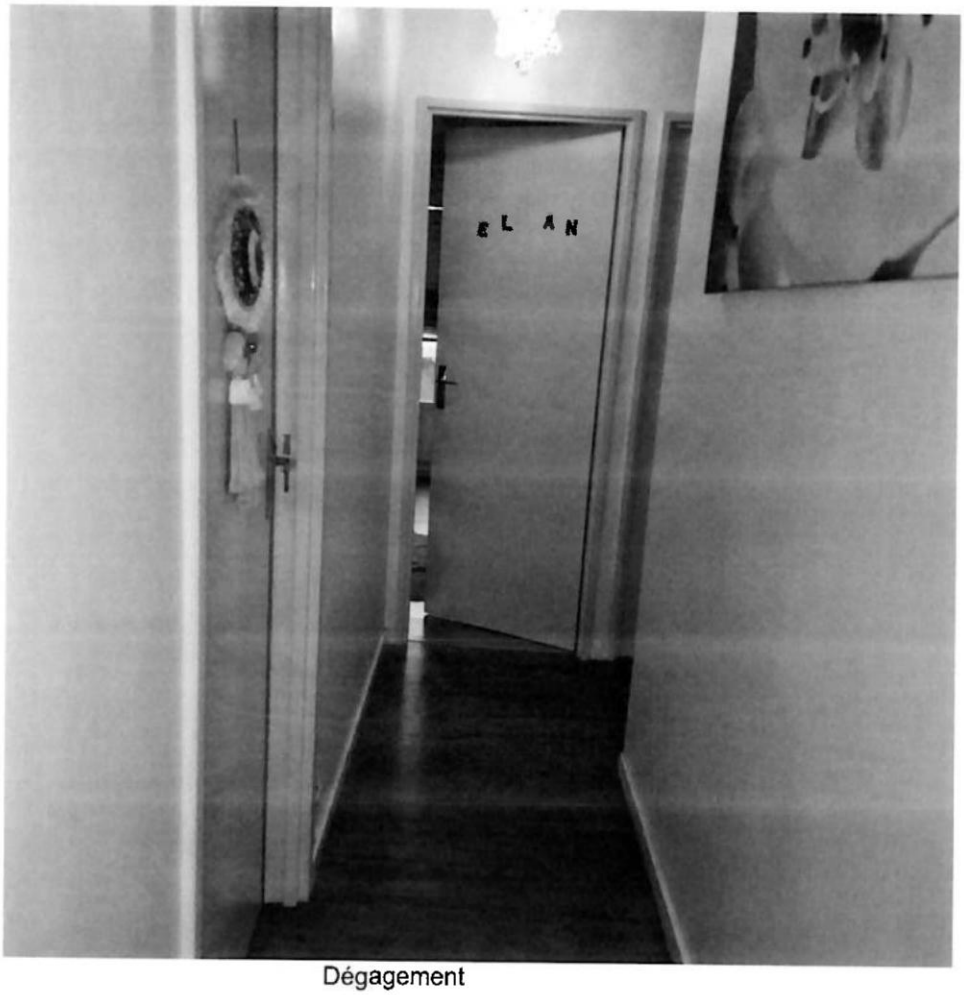
Cuisine



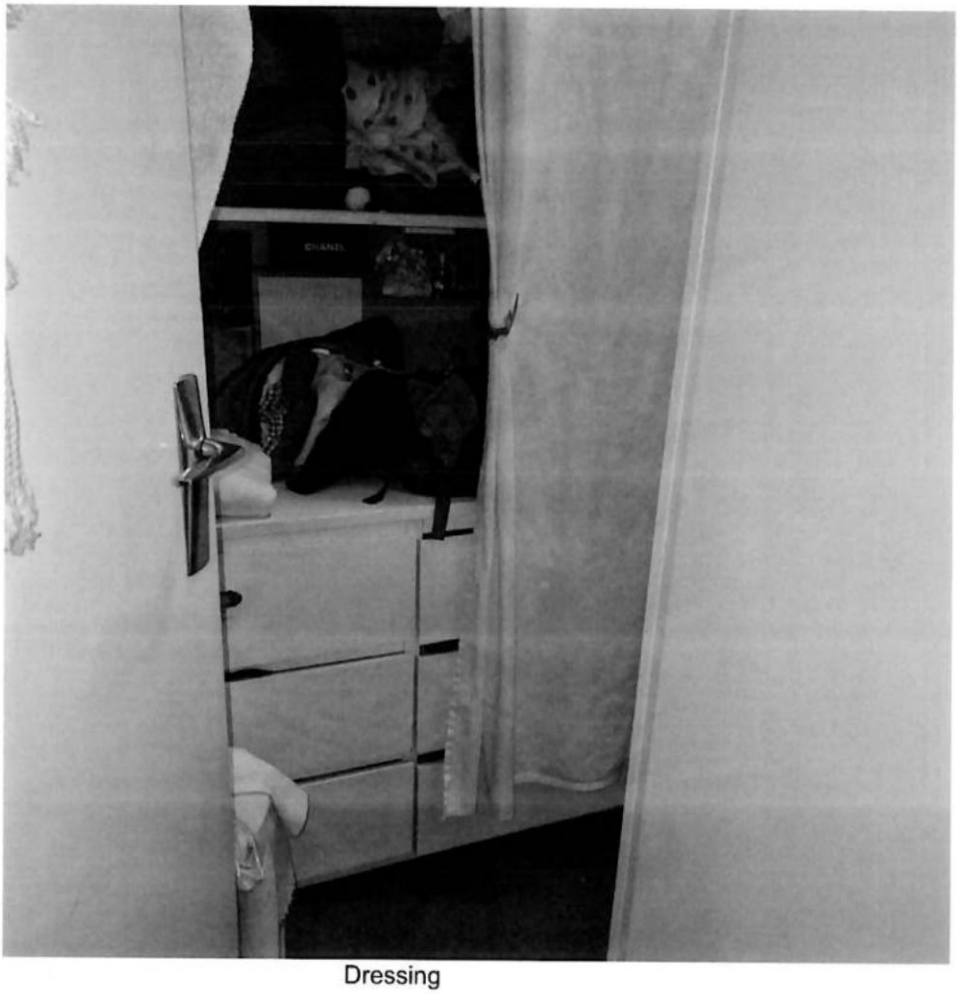
Cuisine



Dégagement



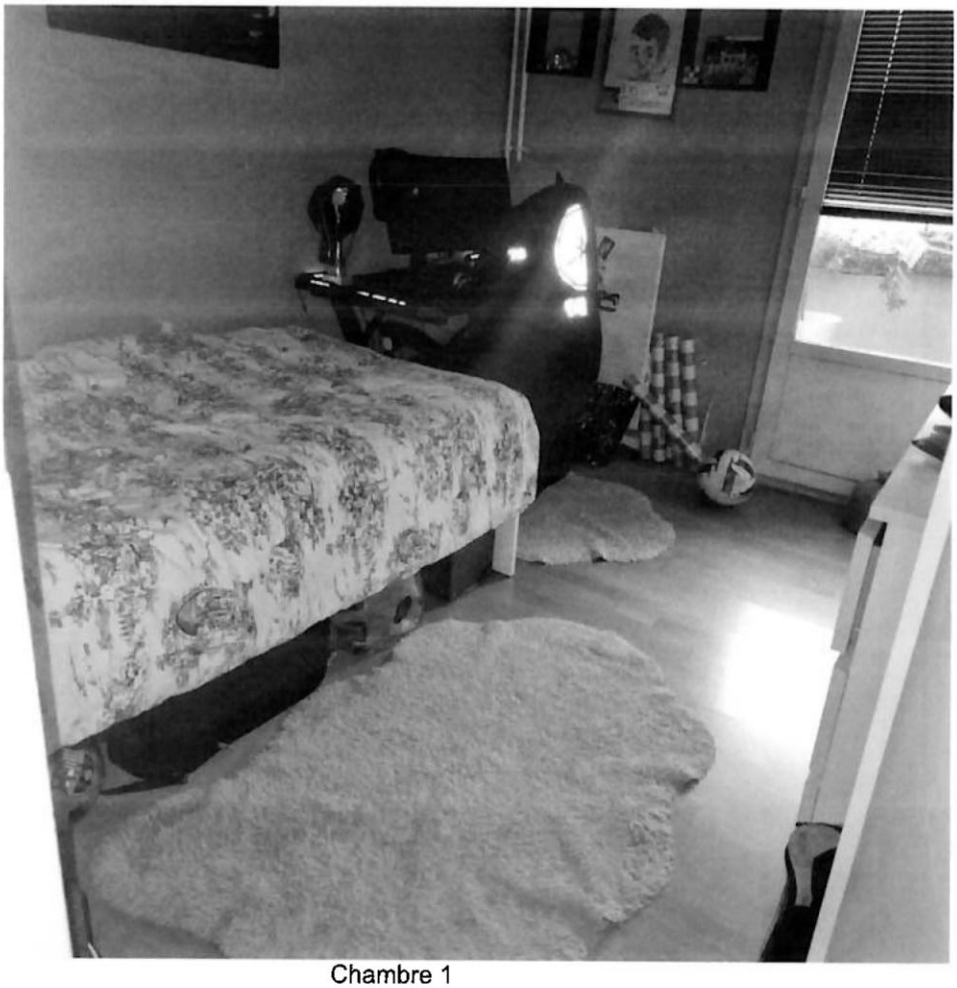
Dégagement



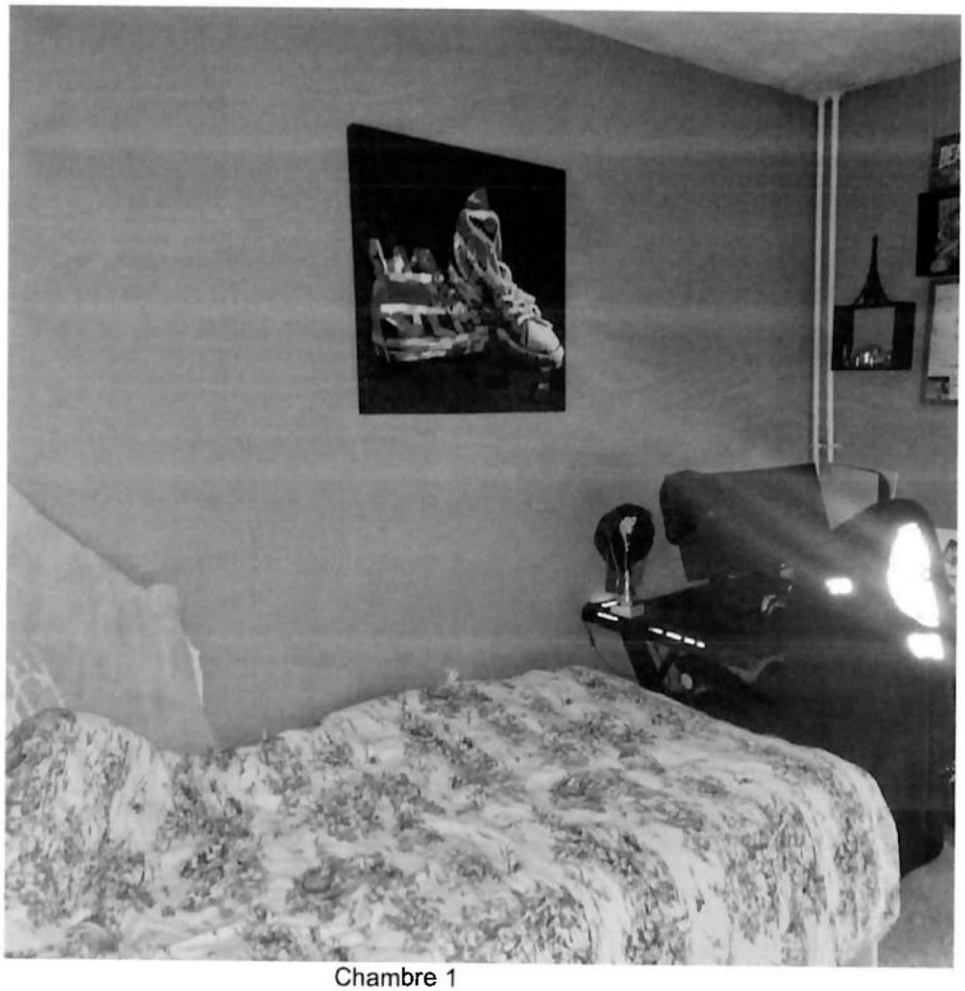
Dressing



Toilettes



Chambre 1



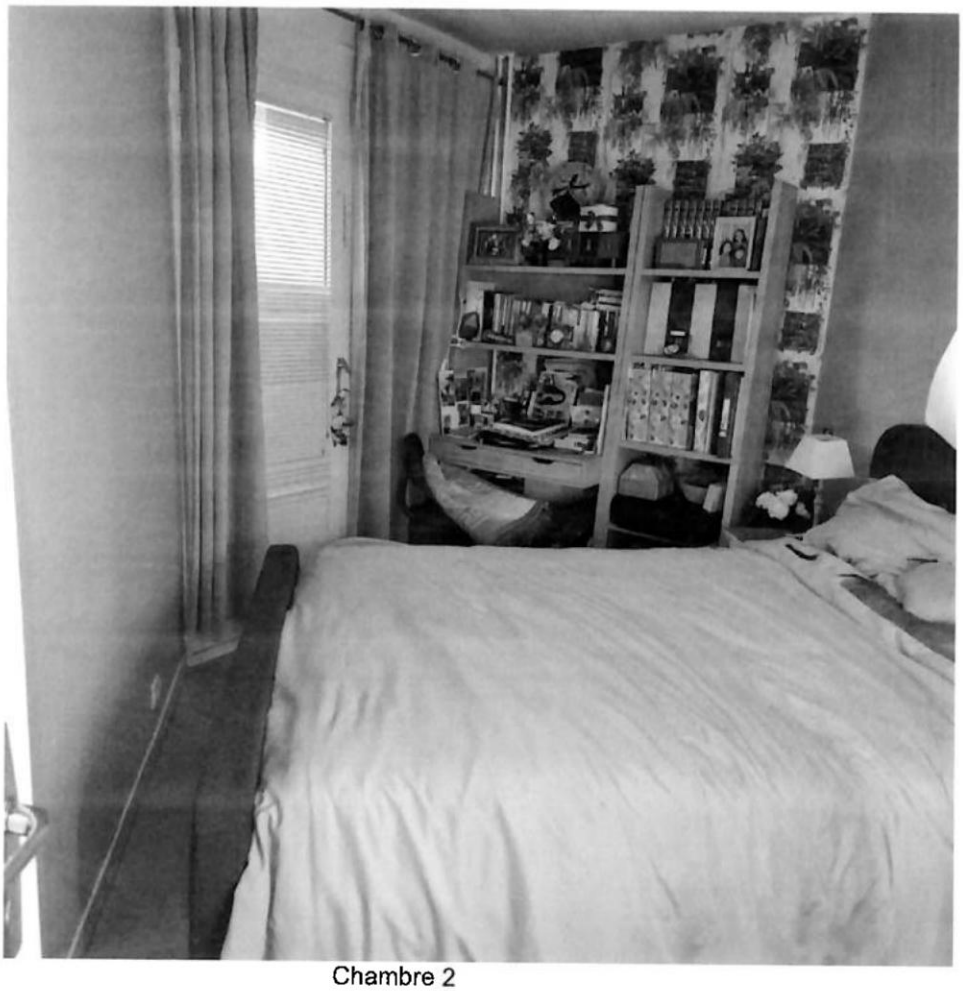
Chambre 1



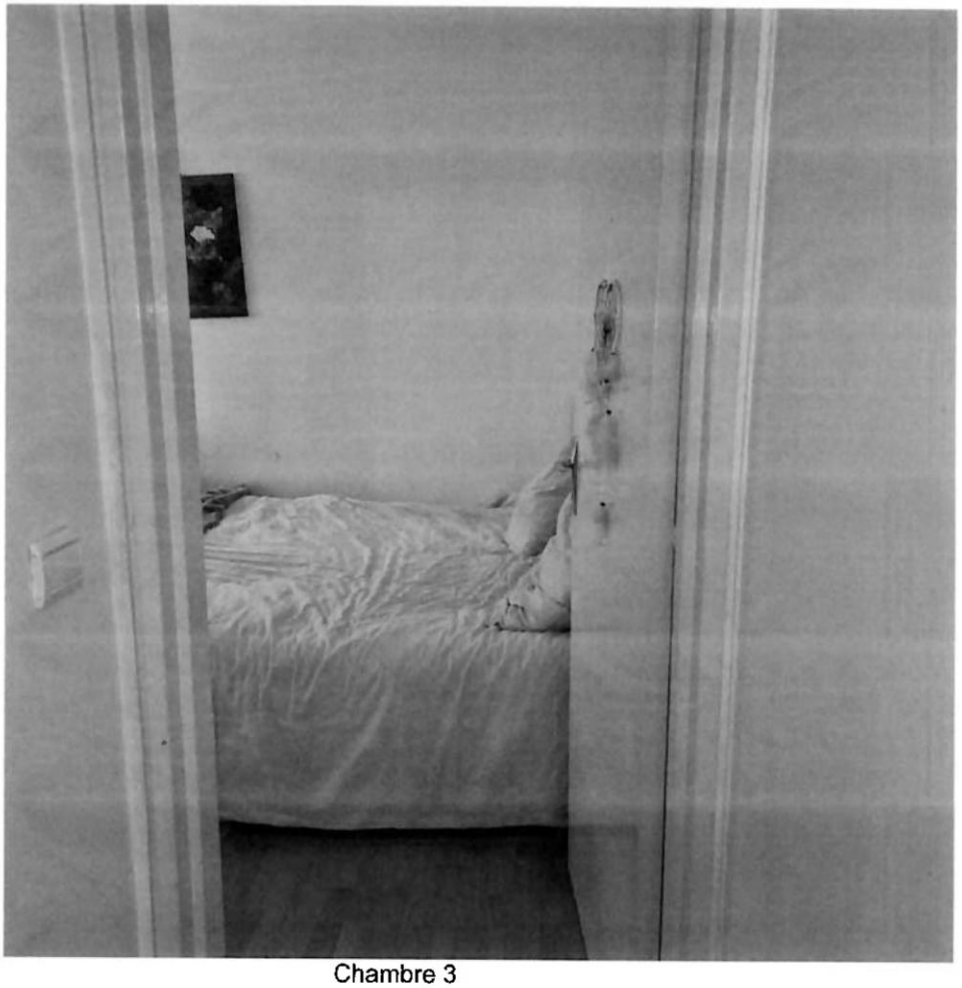
Balcon



Fond du dégagement



Chambre 2



Chambre 3



Chambre 3



Salle de bain

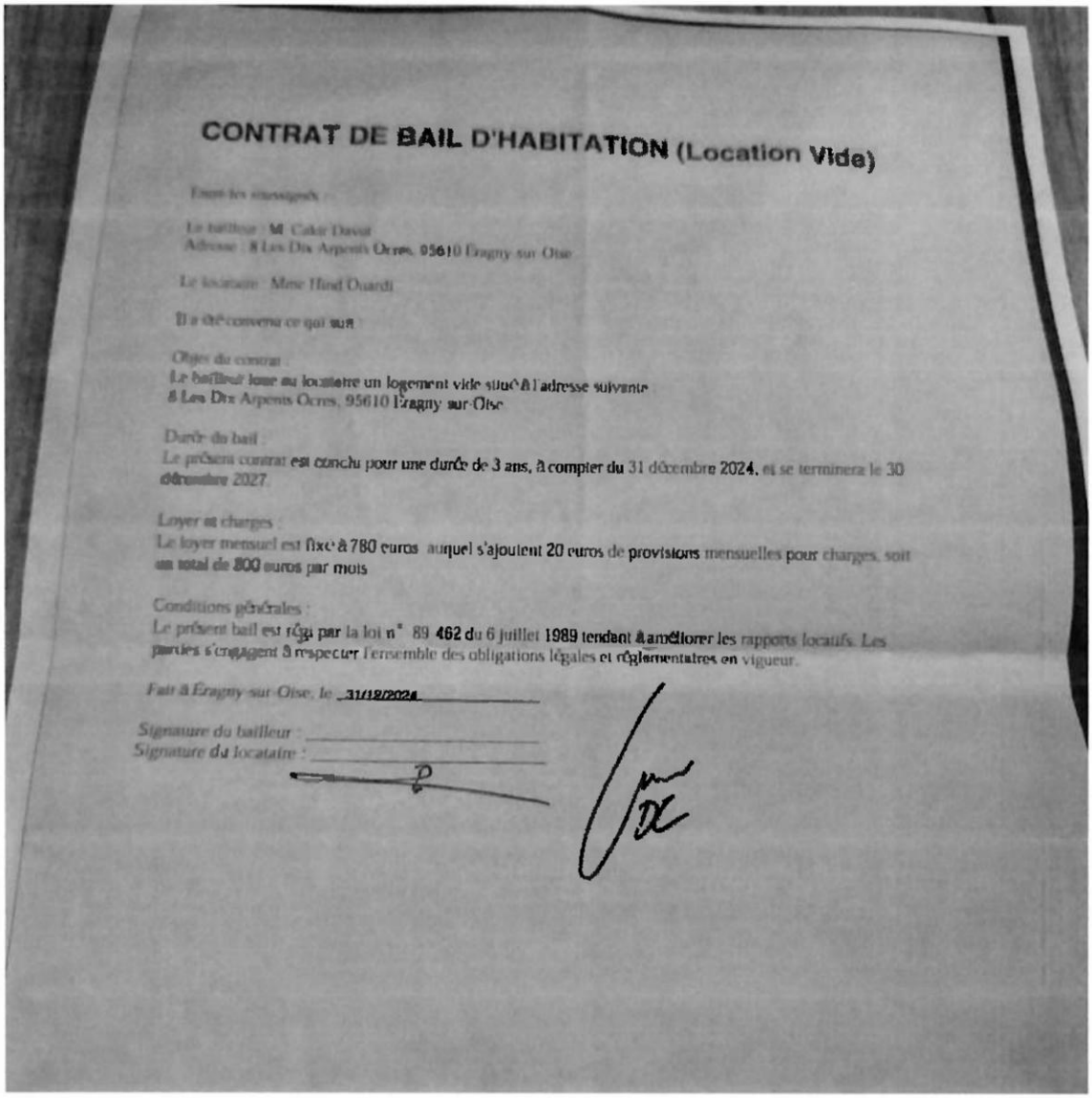
Lot numéro 67 :

Il s'agit d'un simple emplacement de stationnement qui porte le numéro 67 et qui se trouve dans le bâtiment circulaire à usage de parking.



°0°0°0°

Le logement est occupé par Madame [redacted] et trois enfants.
Madame [redacted] me présente le bail dont elle bénéficie.



CONTRAT DE BAIL D'HABITATION (Location Vide)

Entre les soussignés :

Le bailleur : M. Cédric Davat
Adresse : 8 Les Dix Arpents Ocres, 95610 Eragny sur Oise

Le locataire : Mme Hind Ouardi

Il a été convenu ce qui suit :

Objet du contrat :
Le bailleur loue au locataire un logement vide situé à l'adresse suivante :
8 Les Dix Arpents Ocres, 95610 Eragny sur-Oise

Durée du bail :
Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans, à compter du 31 décembre 2024, et se terminera le 30 décembre 2027.

Loyer et charges :
Le loyer mensuel est fixé à 780 euros auquel s'ajoutent 20 euros de provisions mensuelles pour charges, soit un total de 800 euros par mois

Conditions générales :
Le présent bail est régi par la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Les parties s'engagent à respecter l'ensemble des obligations légales et réglementaires en vigueur.

Fait à Eragny-sur-Oise, le 31/12/2024

Signature du bailleur :
Signature du locataire :

Le syndic de copropriété est le cabinet KER GESTION
[redacted]
Tél : [redacted]

°0°0°0°

Vingt-deux photographies sont insérées au présent procès-verbal.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : trois cent soixante-sept euros et 09 cts T.T.C



Nicolas GOUSSEAU

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier des diagnostics techniques élaborés par la Société AB DIAG 95, le 26 janvier 2026, 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.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Monsieur [redacted] tient ses droits sur les biens et droits immobiliers saisis selon acte acquisitif dressé à son profit le 31 mars 2016 par Maître MARCHAND, notaire à Cergy (95) publié le 18/04/2016 (9504P01) Volume 2016 P 2487 et selon rectificatif publié le 12/07/2016 (9504P01) Volume 2016 P 4577.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire pourra se faire remettre par tous dépositaires, notamment par le Bureau des Hypothèques compétent, les actes à caractère acquisitif ; la responsabilité du poursuivant ne pourra être recherchée à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – 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 inopposables 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 1er 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 :

40.000€ (Quarante mille euros)

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

A Pontoise

Le 04 mars 2026

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