SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC Résidence le Mont d'EAUBONNE

Me ALANOU

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

[redacted]

Me

Avocat

Adresse des biens vendus :

EAUBONNE (95)
2 allée de Champagne

Dépôt au Greffe :

1er avril 2026

Mise à Prix :

20 000 €

Audience d'orientation :

2 juin 2026

Audience d'adjudication :

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

Un APPARTEMENT d'une superficie Loi carrez de 59,05 m², avec cave, emplacement de voiture et box sis à EAUBONNE (95) 4 Allée de l'Ile de France formant les lots 902, 973, 1477, 1193 dépendant de l'ensemble immobilier LE MONT D'EAUBONNE sis à EAUBONNE (95), 66 Avenue de Paris, 22 rue de Soisy et à SOISY SOUS MONTMORENCY (95), 63 Avenue de Paris, 2 rue du Mont d'Eaubonne, 1-3 et 2-12 Avenue des Mimosas, ledit ensemble immobilier cadastré section AH n° 544 pour 3ha 99a 73ca sur la commune d'EAUBONNE, AI n° 5 pour 9a 62ca, AI n° 12 pour 3a 62ca sur la commune de SOISY SOUS MONTMORENCY.

Aux requête, poursuites et diligences du :

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LE MONT D'EAUBONNE, 66 Avenue de Paris à EAUBONNE (95) agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, le Cabinet NEXITY LAMY SAS devenu LAMY SAS, agence de FRANCONVILLE LA GARENNE (95) dont le siège social est actuellement 51 Boulevard de Courcelles 75008 PARIS, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 487 130 099 agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Chantal ALANOU-FERNANDEZ**, membre de la SCP RONZEAU et associés, avocats au Barreau du Val d'Oise, demeurant 30 rue Pierre Butin à PONTOISE (95)

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

- Du procès-verbal d'assemblée générale du 19 mars 2025

- De la grosse du jugement rendu le 13 mars 2025 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE signifié et définitif.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SELAS MYHUISSIER LE PEILLET et DARCQ, titulaire d'un office de Commissaire de justice à PONTOISE (95) fait notifier le 19 février 2026 un commandement de payer valant saisie à :

[redacted],
demeurant ensemble à MARLY LA VILLE (95) 49 rue du Colonel Fabien.

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant sus dénommé et domicilié la somme de **17.394,49 €** se décomposant comme suit :

Charges impayées au 1er avril 2024 inclus		4.902,22 €
Intérêts au taux légal à compter du 19.04.2024		mémoire
Travaux impayés au 7 juillet 2023		9.419,16 €
Intérêts au taux légal à compter du 19.04.2024		mémoire
Dommages et intérêts		1.400,00 €
Article 700		1.500,00 €
Dépens :	assignation	55,39 €
	timbre CNBF et SCA	39,00 €
	signification	78,72 €
	frais tentative d'exécution	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE		**17.394,49 €**

Avec déclaration qu'à défaut de paiement de ladite somme dans le délai imparti, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres de la publicité foncière du Val d'Oise pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière du Val d'Oise le 9 mars 2026, volume 2026 S n° 48.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier dénommé LE MONT D'EAUBONNE sis à EAUBONNE (95) Avenue de Paris, rue de Soisy et rue du Bois-Jacques et à SOISY SOUS MONTMORENCY (95) Avenue de Paris, rue du Mont d'Eaubonne, Avenue des Mimosas ledit ensemble immobilier cadastré section AH n° 544 pour 3ha 99a 73ca sur la commune d'EAUBONNE et AI n° 5 pour 9a 62ca et AI n° 12 pour 3a 62ca sur la commune de SOISY SOUS MONTMORENCY,

au 2 Allée de Champagne à EAUBONNE (95)

LOT n° 227
Au 1er étage escalier 2 :
un appartement de 60,16 m 2 comprenant : entrée, cuisine, séjour double, 2 chambres, salle-de-bains, WC
et les 160/99.974èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT n° 294
Au sous-sol : une cave
et les 2/99.974èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par acte de Maître DEMORTREUX notaire à PARIS le 17 novembre 1961 publié au 1er bureau des hypothèques de PONTOISE le 15 mars 1962 volume 5465 n° 15 avec modificatifs de Maître DEMORTREUX du 12 avril 1962 publié au 1er bureau des hypothèques d PONTOISE le 5 juin 1962 volume 5526 n° 25, de Maître BLANCHET notaire à PARIS, du 11 décembre 1992 aux hypothèques de ST LEU LA FORET le 8 février 1993 volume 1993 P n° 606, de Maître GOSSE, notaire à ONZAIN du 5 juin 2006 publié à ST LEU LA FORET le 26 juin 2006 volume 2006 P n° 4283, de Maître KEY notaire à SANNOIS du 3 janvier 2007 publié le 10 avril 2007 volume 2007 P n° 2254.

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le 11 mars 2026 par la SELAS MYHUISSIER, ci-après annexé.

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

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le **ONZE MARS de 14h00 à 14h45**

À LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE LE MONT D'EAUBONNE au 66 avenue de Paris 95600 EAUBONNE représenté par son syndic en exercice la société LAMY, SAS inscrite au rcs de Paris sous le numéro 487 530 099 dont le siège social se trouve 51 boulevard de Courcelles 75008 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège
Elisant domicile en notre Etude,

EN VERTU :

1°. Du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 mars 2025 et de la grosse du jugement rendu le 13 mars 2025 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, signifié et définitif,

2°. D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère à [redacted] le 19 février 2026

5°. Des dispositions des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

JE, Olivia PLANTARD,
Commissaire de Justice salarié au sein de la SELAS MyHuissier Le Peillet & Darcq, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence de PONTOISE, y demeurant, 9 Place Saint Louis, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTEE CE JOUR :

SUR LA COMMUNE D'EAUBONNE 95600 - VAL D'OISE 2 Allée Champagne 1er étage porte droite, où étant en présence de Madame MICHAUD Chabine, occupante des lieux,

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

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Le bien dont il est question est situé dans un ensemble immobilier dénommé LE MONT D'EAUBONNE à EAUBONNE 95600, avenue de Paris, rue de Soisy et rue du Bois Jacques et à SOISY SOUS MONTMORENCY, Avenue de Paris, rue du Mont d'Eaubonne, Avenue des Mimosas, le tout étant cadastré section AH numéro 544 sur la commune d'EAUBONNE et AI numéros 5 et 12 sur la commune de SOISY SOUS MONTMORENCY.

Les lots visés par la procédure sont les n°227 et 294.



LOT 227 - APPARTEMENT SITUE AU 1er ETAGE DROITE

L'appartement est en bon état général dans toute les pièces.

ENTREE /COULOIR DE CIRCULATION
Sol carrelage
Toile de fibre de verre et peinture sur les murs
Plafond peinture

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





SALON

Ouverture en arc de cercle depuis l'entrée sans porte de séparation.
Sol carrelage
Toile de fibre de verre et peinture sur les murs
Plafond peinture
Une porte fenêtre en bois double vitrage, double battant avec volet repliables en fer.
Une fenêtre simple battant double vitrage sur la droite de la porte fenêtre
Balcon depuis la porte fenêtre.



SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Une PREMIERE CHAMBRE depuis le salon

Absence de porte de communication
Au sol carrelage
Sur les murs et en plafond, toile de fibre de verre et peinture
Une fenêtre en pvc double battant double vitrage.



UNE CUISINE

Porte de communication en bois
Sol recouvert de carrelage
Sur les murs et au plafond peinture
Une fenêtre en pvc double vitrage simple battant.
Faïence sur la 1ere moitié de la hauteur.
La cuisine est aménagée par un avier un bac en inox, des caissons de rangement en hauteur et sous le plan de travail, un plan de travail en mélaminé
Une grille d'aération.
Mme PICHAUD me déclare que le four et les plques de cuisson lui appartiennent.

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



DEUXIEME CHAMBRE

Porte de communication en bois
Au sol carrelage
Murs recouverts de toile de fibre de verre et de peinture
Plafond peinture
Une fenêtre en pvc double battant double vitrage

TROISIEME CHAMBRE

Porte de communication en bois
Au sol carrelage
Murs recouverts de toile de fibre de verre et de peinture
Plafond peinture
Une fenêtre en bois double battant double vitrage

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE





SALLE DE BAIN

Porte de communication
Carrelage au sol et sur les murs aux 4/5 eme de la hauteur. Peinture sur le dernier 1/5e
Peinture au plafond
La salle de bain est équipée d'un lavabo et d'une baignoire
Présence d'une fenêtre simple battant double vitrage en pvc.

SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

WC

Porte de communication
Sol carrelage
Murs faïence
Plafond peinture
Grille d'aération
WC droit chasse d'eau dorsale





LOT 294 – CAVE EN SOUS SOL

Porte en bois ajourée
Sol et murs en béton



SELAS MyHuissier
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET
Julie DARCQ
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Leticia SAILLE
Guillaume Leturgie
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE
Tél : 01.34.35.36.60
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

CHAUFFAGE au sol

SUPERFICIE HABITABLE : **60,16 m²**

CONDITIONS D'OCCUPATION :
Les lieux sont occupés par Madame Chabine MICHAUD et ses 2 enfants. Elle me déclare être titulaire d'un contrat de location depuis 2020 mais elle ne me l'a pas encore fourni malgré mes relances.

SYNDIC : NEXITY LAMY

J'insère des photographies prises par mes soins à l'occasion de mon intervention.

ET DE CE QUE DESSUS JE DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Olivia PLANTARD

MyHuissier - Le Peillet & Darcq
OFFICE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE
95300 PONTOISE

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à [redacted] pour les avoir acquis pour le compte de leur communauté de la société PROTECTRICE DES ANIMAUX 39 Boulevard Berthier à PARIS 17ème inscrite au SIRET sous le n° 775 69 1991 suivant acte reçu le 25 septembre 2009 par Maître WIART Notaire associé à EAUBONNE (95) publié à ST LEU LA FORET le 21 octobre 2009, volume 2009 P n° 5222.

CHAPITRE Ier : 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 2190 à 2216 du Code civil et des articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 2 — MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 — ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 — PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 — SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 — RECEPTION DES ENCHERES

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

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 — SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 — REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 –TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le juge de l'exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du Barreau du Val d'Oise désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

ARTICLE 14 –VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 15 ci-dessous, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 –VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 — DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 — DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant,

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20— ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 — CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 — TITRES DE PROPRIETE

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 — PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375-1° du Code civil.

ARTICLE 24 — PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 333-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du l er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

VINGT MILLE EUROS (20.000 €)

Fait et rédigé par Maître Chantal ALANOU-FERNANDEZ membre de la SCP RONZEAU et associés

Pontoise le 1er Avril 2026