

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot,

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à Garges les Gonesse (Val d'Oise) dénommé « Les Roches » sis 8 avenue de la Commune de Paris cadastré section BA numéro 10 lieudit « 8 av de la Commune de Paris » pour 2 ha 9 a 54 ca, les lots 1095 : un appartement et 1085 : une cave

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à PARIS 1er au 19 rue des Capucines RCS PARIS 542.029.848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON 8i ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin- Tél.: + 33 01 34 20 15 62 - Fax + 33 01 34 20 15 60.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE

La grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Anne RENOUX-FONTAINE, Notaire à Sarcelles (95), en date du 4 octobre 2011, contenant d'un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ci-après nommé d'un montant de 123.604 €, productif d'intérêts, enregistré.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP PLOUCHART BARNIER, Huissiers de Justice à LOUVRES, en date du 27 juillet 2017 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

**Monsieur** [REDACTED] [REDACTED], Célibataire, de nationalité Sri Lankaise, né le [REDACTED] à Jaffna (Sri Lanka), domicilié 8 avenue de la Commune de Paris - 95140 GARGES LES GONESSE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 128.790,48 € montant des sommes dues valeur au 30 juin 2017 selon décompte joint
- les intérêts postérieurs au 30 juin 2017 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 4,85 % l'an.

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 4,85 % l'an,

dus en vertu de l'acte notarié susvisé.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Saint Leu La Forêt 2 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu La Forêt 2 en date du 21 septembre 2017 sous la référence volume 2017 S numéro 137.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du 19 décembre 2017 à 14 heures 00 par acte de la SCP PLOUCHART BARNIER, Huissiers de Justice à LOUVRES

Dossier : XXXXXXXXXX  
 Crédit N° : 4192672  
 Suivi par : A9809378

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

**Décompte crédit 4192672 - XXXXXXXXXX au 30/06/2017**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 15/06/2017			107 030,78 €
Solde débiteur au 15/06/2017		13 046,48 €	
<hr/>			
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 120 077,26€ = 8 405,41 € (pour mémoire)			
Report au 15/06/2017		0,00 €	120 077,26 €
<hr/>			
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 30/06/2017 (calculés sur le principal de la période précédé	242,66 €		
Cotisation d'assurance	65,15 €		
Report au 30/06/2017	307,81 €	307,81 €	120 077,26 €
<hr/>			
Indemnité d'exigibilité 7,00%	8 405,41 €		
Frais de procédure	Pour mémoire		
Report au 30/06/2017	8 405,41 €	8 713,22 €	120 077,26 €
<hr/>			
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 30/06/2017</b>			<b>128 790,48 €</b>
<small>(sous réserve d'imputation des Intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)</small>			

Les Intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 4,85% sur la base du solde principal de la période précédente.

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

### COMMUNE DE GARGES LES GONESSE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Les Roches » sis 8 avenue de la Commune de Paris cadastré section BA numéro 10 lieudit « 8 av de la Commune de Paris » pour 2 ha 9 a 54 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division publié le 18 janvier 1971 volume 5349 numéro 6, modifié par actes publiés les 18 janvier 1971 volume 5349 numéro 7, 2 avril 1971 volume 5411 numéros 12 et 13 et le 23 janvier 1973 volume 6004 numéro 16, et d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 28 mars 1974 volume 6370 numéro 2, portant sur les lots suivants :

- LOT NUMERO MILLE QUATRE VINGT QUINZE (1095) : dans le bâtiment N3, au deuxième étage à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement comprenant : entrée, séjour avec balcon, cuisine, couloir avec placards, deux chambres dont une attenante à la pièce de séjour, salle d'eau, wc, d'une superficie de 66,57 m<sup>2</sup>, ainsi que les 487/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- LOT NUMERO MILLE QUATRE VINGT CINQ (1085) : dans le bâtiment N3, une cave située au sous-sol, ainsi que les 6/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SCP PLOUCHART BARNIER, Huissiers de Justice à LOUVRES en date du 8 septembre 2017 ci-après annexé,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

# EXPEDITION

SCP  
Thierry PLOUCHART  
Vincent BARNIER  
Huissiers de Justice Associés  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tel : 01 34 72 60 60  
Fax: 01 34 72 68 18  
CCP PARIS N° 626251 N  
Email : [etude,DIQUchart@wanadoo.fr](mailto:etude,DIQUchart@wanadoo.fr)



## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

REFERENCE ETUDE N° 50170351 C.F.F. / [REDACTED] [REDACTED] PVDM ACTE500 Tiers
--

LE HUIT SEPTEMBRE

### À LA DEMANDE DE :

Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, dont le siège social est 19, Rue des Capucines à PARIS (75001), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Étude.

Je, Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART & Vincent BARNIER, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 8, Avenue de la Commune de Paris à GARGES-LÈS-GONESSE (95140) à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- > Que selon acte reçu le 4 Octobre 2011 par Maître Anne RENOUX-FONTAINE, Notaire à SARCELLES (95), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur [REDACTED] TIANABALASINGAM,
- > Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

**COMMUNE DE GARGES-LÈS-GONESSE (VAL-D'OISE)**

Les droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Les Roches » sis 8, Avenue de la Commune de Paris portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMÉRO MILLE QUATRE-VINGT-QUINZE (1095)** : dans le bâtiment N3, au deuxième étage à droite en sortant de l'ascenseur, porte au fond du palier, un appartement comprenant : entrée ; séjour avec chambre attenante, dégagement, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un W.C., trois placards, un balcon, ainsi que les 487/100.000<sup>4</sup>™ de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **LOT NUMÉRO MILLE QUATRE-VINGT-CINQ (1085)** : dans le bâtiment N3, une cave située au sous-sol, ainsi que les 6/100.000<sup>6</sup>™ de la propriété du sol et des parties communes générales.

- > Qu'en raison du non-paiement de ces échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,

- > Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé ce jour aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Georges SALEM, de Monsieur Ivan THIBONNET, Serrurier requis de la SARL CLES EN MAIN, de Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, dont le siège social est 6, Rue du Gué à MONTHYON (77122), ainsi qu'en présence de Madame [REDACTED], soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON ET COMMUNE GARGES-LÈS-GONESSE (95140)  
8, AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS  
DEUXIÈME ÉTAGE  
APPARTEMENT PORTE DROITE**

**D UN APPARTEMENT DE TROIS PIÈCES PRINCIPALES,  
SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISE  
EN:**

• Entrée

- Pièce de séjour équipée d'une porte-fenêtre donnant sur un petit balcon sur rue



- Cuisine

- Couloir de distribution avec trois penderies

- Deux chambres, dont une attenante à la pièce de séjour

- Salle d'eau avec douche fermée par une paroi en verre et lavabo-vasque

- W.C.

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 1095 pour 487/100.000\*™ des Parties Communes Générales.

**ID UNE CAVE PRIVATIVE, FERMANT PAR PORTE,  
SITUEE AU SOUS-SOL DU MEME BATIMENT ;**

Paraissant former le Lot n° 1085 pour 6/100.000^° des Parties Communes Générales.

## OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par Monsieur et Madame [REDACTED] et deux enfants.

## ASSURANCE

D'après les déclarations de Madame [REDACTED], les lieux seraient assurés sans autre précision.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET SABIMO  
23, Avenue du 8 Mai 1945  
95200 SARCELLES

## ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, pièce de séjour, couloir de distribution, chambres

Peinture sur plafond et murs  
Carrelage au sol

Cuisine

Peinture au plafond  
Faïence murale  
Carrelage au sol

Salle d'eau et W.C.

Lambris PVC au plafond  
Faïence murale  
Carrelage au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur en bon état d'usage, avec toutefois des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

La salle d'eau a fait l'objet d'une rénovation récente, avec des équipements sanitaires récents et en très bon état.

À l'issue de ces constatations, Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet D APP EXPERT, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés le Certificat de Superficie dressé sur deux pages par le Cabinet DAPP EXPERT et 9 clichés photographiques extérieurs et intérieurs pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COÛT** : trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 6 (+ annexes)  
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

COÛT	
Set	7,67
Emoi	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22



## Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : ██████████736  
Date du repérage : 08/09/2017

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens d-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux dos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : <b>Val-d'Oise</b> Adresse : ..... <b>8, rue de la Commune de Paris</b> Commune : <b>95140 GARGES-LÈS-GONESSE</b>  Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Etage 2; Porte Droite Lot numéro 1095,</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : <b>Mr THANABALASINGAM</b> Adresse : ..... <b>8, rue de la Commune de Paris</b> <b>95140 GARGES-LÈS-GONESSE</b>
--	--

<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SCP PLOUCHART BARNIER SIA</b> Adresse : <b>25 RUE PAUL BRUEL</b> <b>95380 LOUVRES</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>25, Rue Paul Bruel - 95380 LOUVRES</b> <i>Tél : 01 34 72 60 69</i>
---	---

<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>HEIL Stgrld</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>DAPP</b> Adresse : ..... <b>6 RUE DU GUE</b> <b>77122 MONTHYON</b> Numéro SIRET : ..... <b>808849897</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ..... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>54712571/ 14/01/2017</b>
---

<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot</b> <b>Surface loi Carrez totale : 66.57 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés cinquante-sept)</b> <b>Surface habitable totale : 66.57 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés cinquante-sept)</b> <b>Surface au sol totale : 66.57 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés cinquante-sept)</b>
--



Résultat du repérage

Date du repérage : **08/09/2017**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) ;  
**Sans accompagnateur**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

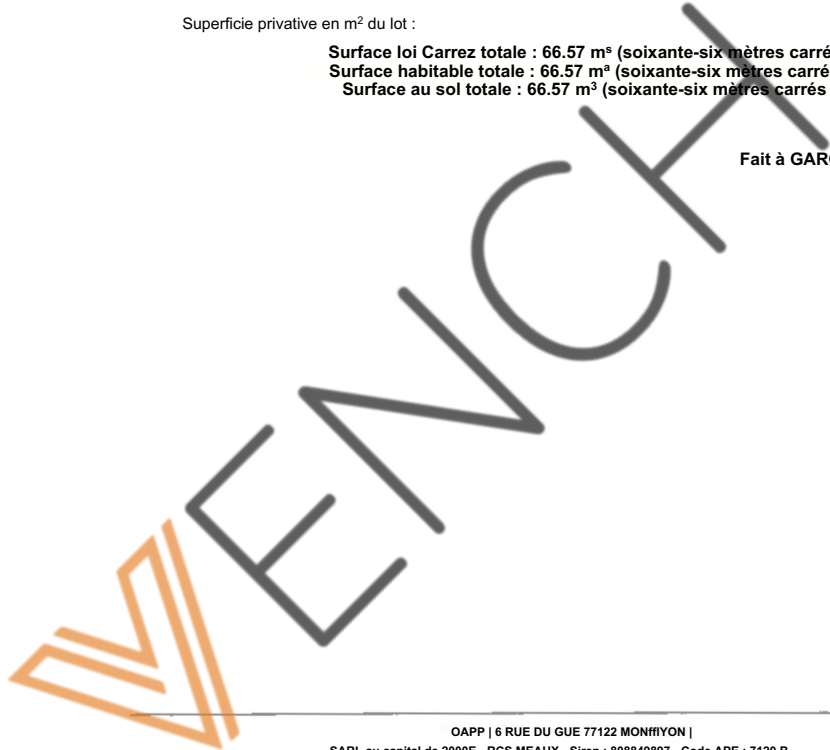
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Loi Carrez	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	4.55	4.55	4.55	
Salon	17.74	17.74	17.74	
Cuisine	10.31	10.31	10.31	
Couloir	3.21	3.21	3.21	
Placard 1	0.71	0.71	0.71	
Placard?	1.23	1.23	1.23	
Placarda	0.50	0.50	0.50	
Wc	1.14	1.14	1.14	
Chambre 1 - Gauche	9.89	9.89	9.89	
Salle d'eau	3.98	3.98	3.98	
Chambre 2	13.31	13.31	13.31	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :

**Surface loi Carrez totale : 66.57 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés cinquante-sept)**  
**Surface habitable totale : 66.57 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés cinquante-sept)**  
**Surface au sol totale : 66.57 m<sup>2</sup> (soixante-six mètres carrés cinquante-sept)**

Fait à GARGES-LÉS-GONESSE, le 08/09/2017

Par : HEIL Sigrid





VENCHT





VENCHT





WENCKT







VENCIT



VENCY



VENCT



VENCT



WENCKE



**VENCIT**



Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

VENNCHT

ANNEE DE MAJ	2016	DEP DIR	93 0	COM	268 G ARGES LES GONESSE	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	501454															
Propriétaire MCK7B2 THA N AB ALASING AM/SUTHA KARAN 8AVDELACOJ4MUNF DE PARIS 93140 GA RG ES LES GONESSE																									
<b>PROPRIÉTÉS BÂTIES</b>																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° FORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC F-XO	% EXO	TC	COEF
12	BA	10			SAV DE LA COMMUNE DE PARIS 004 LOT 0001055 6/100000 004 LOT 0001095 481/100000	0139	NC	07	02	01001	0514892 G	A	G	H	AP	5M	2361								P
REXO 01UR REX 0EUR											RIMP 2361EUR														
RF/IMPOSAS LE 2311EUR COM RIMP											DEP RIMP 2361EUR														

<b>PROPRIÉTÉS NON BÂTIES</b>																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION													LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC ERIM	FP7DF	S TAR	SU F	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Filet		
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM RIMP											RLKO HEUR TAXE AD RIMP 0 EUR											MA J TC	OEUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



## ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] suivant acte en date du 4 octobre 2011 publié le 25 octobre 2011 sous la référence volume 2011 P numéro 5930 pour l'avoir acquis de Monsieur Michel Georges Marcel Roland THIEBAUD né le 3 août 1949 à Paris 20ème.

VENNCHT