

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire 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 SANNOIS (95) 2-4-6-8 rue des Carreaux - 1 rue des Vignerons - avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, cadastré section AB numéros 1109 lieudit « 2 rue des Carreaux » pour 38 a 05 ca, 1197 lieudit « rue des Carreaux » pour 98 a 98 ca, 1198 lieudit « rue des Carreaux » pour 6 a 82 ca et 1199 lieudit « rue des Vignerons » pour 18 ca, le lot 333, un appartement.

Plus amplement désignés ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le **Syndicat des copropriétaires LES TUILERIES**, sis 2 à 6 rue des Carreaux et 1 rue des Vignerons à SANNOIS (95110), représenté par son syndic en exercice, la société LIMA D.S. GESTION, ayant son siège social à NANTERRE (92000) 130 avenue Pablo Picasso, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin- Tel.: + 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 copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de SANNONIS en date du 14 mars 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] D' [REDACTED] et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] née [REDACTED].

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à ARGENTEUIL, en date du 22 août 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] D' [REDACTED], époux de Madame [REDACTED] [REDACTED], de nationalité Française, né le [REDACTED] à [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), domicilié 73 [REDACTED] - [REDACTED]

Madame [REDACTED] D' [REDACTED] née [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] D' [REDACTED], de nationalité Française, née le [REDACTED] à PARIS (75012), domiciliée 73 [REDACTED] - [REDACTED]

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

② la somme de 6.874,99 € au titre des charges impayées au 1er avril 2018, assortie des intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2018,

② la somme de 44 € au titre des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

• la somme de 200 € à titre de dommages et intérêts,

② la somme de 500 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

e ainsi que les dépens.

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 Foret 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 Foret 2 en date du 4 octobre 2022 sous la référence volume 2022 S numéro 203 et 204.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 14 février 2023 à 15 heures 00 par acte de SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à ARGENTEUIL et de la SCP DEMERLE - STALTER, Huissier de Justice à STRASBOURG

11-18-001061 14 mars 2019 Syndicat des copropriétaires 2 RUE DES CARREAUX
95110 SANNOIS C/Monsieur D' [REDACTED] et Madame D' [REDACTED]

TRIBUNAL D'INSTANCE DE SANNOIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Au nom du Peuple Français

Au Tribunal d'instance de SANNOIS le 14 mars 2019, sous la présidence de Madame RO Y VAN
DAELE, Vice-Présidente chargée du Tribunal d'instance de Sannois, assistée de Madame
HUBERT, faisant fonction de Greffier.

Le jugement suivant a été rendu :

ENTRE

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 rue des Carreaux 95110 SANNOIS, représenté par
son Syndic la SASU LIMA DS GESTION, dont le siège social est 130 avenue Picasso, 92000
NANTERRE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège.

Représenté(e) par Me MARTY Anne, avocat du barreau de PARIS, demeurant 208 rue Tolbiac
75013 PARIS.

d'une part

ET

DÉFENDEUR

Monsieur D' [REDACTED] demeurant 10 BP , 10245 [REDACTED]

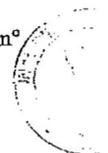
Non comparant.

Madame D' [REDACTED] demeurant 10 BP , 10245 [REDACTED]

Non comparante.

d'autre part

Minute n°



FAITS ET PROCEDURE

Par exploits d'huissier en date du 5 et du 25 septembre 2018, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2, me des Carreaux à Sannois (95110), représenté par son Syndic, la société LIMA DS GESTION a fait assigner Monsieur [REDACTED] D'OLIVEIRA et Madame [REDACTED] D'OLIVEIRA devant le présent Tribunal aux fins de les voir solidairement condamnés sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer les sommes suivantes :

- 7 098,54 euros augmentés des intérêts légaux à compter du 26 juillet 2017, au titre de l'arriéré des charges de copropriété impayé depuis le 1^{er} avril 2018,
- 1 962 euros au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- 1 000 euros à titre de dommages et intérêts,
- 1 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile outre les entiers dépens.

Il s'oppose en outre à l'octroi de délais de paiement.

A l'audience du 10 janvier 2019, au soutien de ses prétentions, le Syndicat des copropriétaires fait valoir que Monsieur [REDACTED] D'OLIVBIRA et Madame [REDACTED] D'OLIVEIRA paient irrégulièrement leurs charges de copropriété, qu'il a dû faire l'avance des frais et honoraires nécessaires au recouvrement de la créance, que Monsieur [REDACTED] D'OLIVEIRA et Madame [REDACTED] D'OLIVEIRA sont responsables des conséquences dommageables causées par leur faute et que leur retard systématique dans le paiement des charges grève la trésorerie de la copropriété.

Régulièrement cités par acte remis suivant les dispositions du décret n° 82-183 du 18 février 1982 signé à Lomé le 23 mars 1976, Monsieur [REDACTED] D'OLIVEIRA et Madame [REDACTED] D'OLIVEIRA ne sont pas comparants ni représentés à l'audience.

La jonction du dossier 11-18-1160 au dossier 11-18-1061 a été prononcée à l'audience.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes des dispositions de l'article 472 du Code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué au fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ;

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, le règlement de copropriété fixant la part afférente à chaque lot, dans chacune des catégories de charges ;

Il résulte des pièces versées aux débats et notamment :

- de la matrice cadastrale que Monsieur [REDACTED] D'OLIVEIRA et Madame [REDACTED] D'OLIVEIRA sont propriétaires des lots n° 178 et 333 dans l'immeuble sis 2, me des Carreaux et 1, rue des Vignerons à Sannois (95110),

- des appels de fonds arrêtés au 1^{er} avril 2018,
- des procès-verbaux d'assemblées générales du 4 mai 2017 approuvant les comptes de l'exercice 2016 et le budget prévisionnel 2018 et du 6 juin 2018 approuvant les comptes de l'exercice 2017 le budget prévisionnel 2019,
- des relevés de charges impayées,

Les comptes régulièrement approuvés par assemblée générale et n'ayant fait l'objet d'aucun recours imposent aux copropriétaires le paiement de leur quote-part ;

En l'absence de contestation et de recours formé à rencontre des décisions d'assemblées générales, le Syndicat des copropriétaires justifie être créancier de Monsieur [REDACTED] D' [REDACTED] et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] pour la somme de 6 874,99 euros au titre des charges et travaux impayés arrêtés au 1^{er} avril 2018, déduction faite de la somme de 224 euros imputée au titre des frais ;

Il convient de les condamner solidairement au paiement de cette somme, avec intérêts légaux à compter du 5 septembre 2018, date de l'exploit introductif d'instance, la lettre de mise en demeure étant revenue avec la mention, destinataire inconnu, et ne constituant pas dès lors une interpellation suffisante ;

Le Syndic peut réclamer en outre, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi de 13 décembre 2000, le remboursement des frais nécessaires exposés à compter de la mise en demeure pour le recouvrement de sa créance, à l'exclusion de tout autre ;

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige ;

Le Syndicat des copropriétaires impute au débit du compte du copropriétaire des frais d'avocat qui sont indemnisés au titre des frais irrépétibles ;

L'activité du syndic pour engager le recouvrement des sommes dues constitue un acte élémentaire d'administration de la copropriété faisant partie de ses fonctions de base ;

Le fait que le contrat de syndic prévoit une rémunération spécifique au titre d'honoraires supplémentaires de cette activité n'en change pas la nature ;

Les frais de relance, préparation et transmission de dossier de recouvrement ne s'analysent pas en frais nécessaires au recouvrement au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;

La demande en paiement du Syndicat des copropriétaires au titre des frais ne sera par conséquent admise qu'à hauteur de 44 euros au titre des frais de mise en demeure des 26 juillet 2017 et 12 mars 2018, dans les termes du contrat de syndic ;

La demande en dommages et intérêts est justifiée par le préjudice résultant pour la copropriété des retards de paiement de Monsieur [REDACTED] D' [REDACTED] et Madame [REDACTED] D'OLĪVBIRA qu'il convient de condamner, compte tenu des circonstances de l'espèce, à payer au Syndicat des copropriétaires, la somme de 200 euros à titre de dommages et intérêts ;

Il est équitable de mettre à la charge de Monsieur [REDACTED] D'OLĪVBIRA et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles engagés par le Syndicat des copropriétaires, en plus des dépens ;

V,

La nature de l'affaire justifie d'assortir le jugement de l'exécution provisoire ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par jugement réputé contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

Ordonne la jonction des dossiers enregistrés sous les numéros 11 18-1061 et 11 18-1160, sous le seul numéro 11 18-1061,

Condamne solidairement Monsieur [REDACTED] D'OLIVEIRA et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 2, rue des Carreaux à Sannois (95110), représenté par son Syndic en l'exercice, les sommes de :

- 6 874,99 euros (six mille huit cent soixante-quatorze euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes) au titre des charges impayées au 1^{er} avril 2018 assortie des intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2018,
- 44 euros (quarante-quatre euros) au titre des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- 200 euros (deux cents euros) à titre de dommages et intérêts,
- 500 euros (cinq cents euros) au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute le Syndicat des copropriétaires de ses plus amples demandes,

Ordonne l'exécution provisoire du jugement,

Condamne in solidum Monsieur [REDACTED] D'OLIVEIRA et Madame [REDACTED] D'OLIVEIRA aux dépens de l'instance,

Rejette toute autre demande.

Ainsi jugé le 14 mars 2019.

LE GREFFIER



LE JUGE



En conséquence. (4 République Française mande et ordonne à tous Huissier sur ce requis de maître le présent jugement à exécution

Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux ci / tenir la main.

A tous commandants d'Officiers de la Force Publique d'apporter main (une fois qu'ils en seront légalement requis

En foi de quoi la présente expédition y a été scellée par nous Greffier en Chef soussigné et scellée du sceau du Tribunal

Le Greffier en Chef.



21 MARS 2019

DESIGNATION

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

COMMUNE DE SANNOIS (95)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 2-4-6-8 rue des Carreaux - 1 rue des Vignerons - avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, cadastré section AB numéros 1109 lieudit « 2 rue des Carreaux » pour 38 a 05 ca, 1197 lieudit « rue des Carreaux » pour 98 a 98 ca, 1198 lieudit « rue des Carreaux » pour 6 a 82 ca et 1199 lieudit « rue des Vignerons » pour 18 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié au Service de la Publicité Foncière de Cergy 4^{ème} bureau le 29 juin 1976 volume 1464 numéro 5, et modifié par acte du 23 mars 2012, publié le 24 mai 2012, volume 2012 P 2294, au 1 rue des Vignerons :

- LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE TROIS (333) : au 4^{ème} étage, un appartement comprenant entrée, cuisine, cellier, séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, surface : 78,69 m² et balcon, ainsi que les 67.10.000èmes des parties communes générales.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SAS LEROY-BEAILIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à ARGENTEUIL en date du 22 septembre 2022 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] D'[REDACTED] et Madame [REDACTED] D'[REDACTED] née [REDACTED] suivant acte en date du 30 décembre 1997 publié le 5 février 1998 sous la référence volume 1998 P numéro 538 pour l'avoir acquis de Monsieur Emmanuel François MONNERVILLE, né le 3 décembre 1954 à FORT-DE-FRANCE (Martinique) et Madame Annie PIERRE, née le 28 décembre 1955 à PARIS (75017).

VENNCHT

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19- DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o 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 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

35 000,00 € - trente-cinq mille euros

Fait et rédigé, à PONTOISE,

Le 2 L NAV ????

**BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS**
29, me Pierre-Lutin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 2015 62 - ca bin et @butso n'a vocate.oom
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

Vente D' [REDACTED]
Audience d'Orientation 14 février 2023

DIRE D'ANNEXION DE L'ASSIGNATION DELIVREE AUX DEBITEURS

L'an deux mille vingt-deux, le 24 NOV. 2022

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de PONTOISE, a comparu, Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à 95300 PONTOISE - 29, rue Pierre Butin, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

conformément aux dispositions de l'article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions de vente copie de l'assignation délivrée aux débiteurs afin de comparaître à l'audience d'orientation délivrée par acte de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissier de Justice à ARGENTEUIL en date du 21 novembre 2022,

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.


BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
..... AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tel: [01 47 20 35 62](tel:0147203562) ocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

PROCÈS-VERBAL DE REMISE DE L'ACTE AU PARQUET

(articles 683 et suivants du Code de procédure civile)

L'AN DEUX-MILLE VINGT-DEUX ET LE

VINGT ET UN HOME

Nous, Achille LAVILLAT, Huissier de Justice associé, Dorielte LIM, Huissier de Justice salariée au sein de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT à la résidence d'Argenteuil 95100, 145 rue Michel Carré, l'un de nous soussigné

Achille LAVILLAT
Huissier de Justice Associé
Dorielte LIM
Huissier de Justice Salariée
(Successesseur de la SCP BONJEAN-LEPERE BALDEYROU)
145 rue Michel Carré
Bâtiment Euripide
95100 ARGENTEUIL
tél: 0139.61.40.27
E-mail :
contact95@lbal.justice.fr
RIB
40031000010000122899K30

1BAN :
FR914003 1000 0100 0012 2899 K30
CRCGFRPP



Paiement sécurisé

Votre gestionnaire t
Murielle
Ligne directe :

E-mail :
m.coppere@lbal-justice.fr

COUT DE L'ACTE	
Emoi.	51,06
SCT	7,67
H.T.	58,73
Tva20%	H,75
Timbres	2,77

TXC - 3-3,35-

AGCOMPAGNE DU FORMULAIRE F 3 :

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE

21 NOV. 2022

Secrétariat du Procureur

Références à rappeler:
42205487 - MC
MC/SR

ACTE D'HUISSIER
DE JUSTICE

À LA DEMANDE DE:

Le Syndicat des copropriétaires LES TUILERIES, sis 2 à 6 rue des Carreaux et 1 rue des Vignerons à SANNOIS (95110), représenté par son syndic en exercice, la société LIMA D.S. GESTION, ayant son siège social à NANTERRE (92000) 130 avenue Pablo Picasso, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile chez Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le Tribunal Judiciaire de PONTOISE et ses suites,

Elisant domicile en notre Etude

ET EN VERTU :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de SANNOIS en date du 14 mars 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Monsieur [REDACTED] D' [REDACTED] et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] née [REDACTED].

A L'ENCONTRE DE:

Madame [REDACTED] D' [REDACTED] née [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED] D' [REDACTED] de nationalité Française, née le [REDACTED] à PARIS (75012), domiciliée 73 [REDACTED] à [REDACTED] (TOGO).

AI REMIS LA COPIE D'UNE ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION OEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE le Mardi 14 février 2023 à 15 h 00.

A,
Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONT01SE
3 Rue Victor Hugo
95300 PONTOISE

Et fai adressé à son destinataire une copie certifiée conforme de l'acte, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai légal, soit le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date de la présente remise.

Ledit destinataire demeurant à l'étranger, les délais d'ajournement ou de recours éventuels ont été augmentés de deux mois (Article 643 du Code de procédure civile).

FORMULAIRE DE TRANSMISSION D'ACTE

1 - Destinataire : (Addressee) to Wé û'ouoeiR. Vi (lee CUSTOS rChux 8200 WT 0<ma de nationalité française, née le 03/10/1962 cC VR^GSGii) Vtta><<*a(cte domiciliée 13 boulevard des 210 - HEDSBRANUX LCMC CROGO)

Cachet de l'autorité requérante SAS IEROY-BEAULIEU FILAIRE UVIIIAl Huissiers de Justice associés 141/145, rue Michel Carré Bâtiment Euripide 95100 Argenteuil

3 - PARTIES AU PROCES : identité (*) (parlickdars of theparties) : Syffil&coX des Copropriétaires US TuluÆVUES 2.6.112 des Carreaux et l'acte des vignerons 9 510 Sarvag représente par son syndic... S.le... UMA USGCSW \3o Gesuew SVbb IVtoo S2CQO N5ffoWER&

4 - ACTE JUDICIAIRE (♦♦) (JUDICIAL DOCUMENT)

A -Nature et objet de l'acte (Nature andpurpose of the document) : CVSSrGfiiXGi)..... B-Objet de l'instance, le cas échéant, montant du litige (Nature and purpose of the proceedings and, where appropriate, the amount in dispute) : Sousse immobilière..... C -Date et lieu de comparution (**) (Date and place for enlering appearacé) : .iq.ostdk... *AU..föwr...W23&-... i Sa tteO TRIBUNAL JUDICIAIRE... Toise., se* w 3<we üdev ^sacVetRasc Hugo D -Délais figurant dans l'acte (**) (Time limite stated in the document) : E -Jugement, désignation de la juridiction qui l'a rendu et date (**) (Court which has given Jitdgment and date ofjudgment) :

5 - ACTE EXTRAJUDICIAIRE (*♦) (EXTRAJUDICIAL DOCUMENT)

A - Nature et objet de l'acte (Nature and purpose of the document) : B - Délais figurant dans Pacte (**) (Time limits stated in the document) :

6-TEXTE ET MODE DE TRANSMISSION APPLICABLES

- A-Texte applicable: Convention de la Haye du 1 " mars 1954, Convention de la Haye du 15 novembre 1965, Règlement (CE) n° 1393/2007 du 13 novembre 2007, Accord bilatéral, Hors Convention. B "Transmission applicable: Voie diplomatique, Voie consulaire directe, Voie consulaire indirecte, Transmission autorité centrale/Ministère de la justice à l'étranger.

(*) s'il y a lieu, identité et adresse de la personne intéressée à la transmission de l'acte (**) rayer les mentions inutiles

EXPEDITION

SRS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE IAVILLAT

Huissiers de Justice associés
141/145, rue Michel Carré
Bâtiment Euripide
95100 Argenteuil

**ASSIGNATION DU DEBITEUR A
COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE**

L'an deux mille vingt-deux, le

A la requête de :

Le Syndicat des copropriétaires LES TUILERIES, sis 2 à 6 rue des Carreaux et 1 rue des Vignerons à SANNOIS (95110), représenté par son syndic en exercice, la société LIMA D.S. GESTION, ayant son siège social à NANTERRE (92000) 130 avenue Pablo Picasso, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Elsant domicile chez Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le Tribunal Judiciaire de PONTOISE et ses suites, . . . Nous Achille LAVILLAT, Huissier de Justice Assorté et Doriette LIM, Huissier de Justice salariée au sein

de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, à la résidence d'Argenteuil 95100, 141/145 rue Michel

donné assignation à : Caré, bâtiment Euripide, l'un d'eux soussigné,

1°/ Monsieur [REDACTED] D [REDACTED] époux de Madame [REDACTED] de nationalité Française, né le [REDACTED] à [REDACTED] CALAVI ([REDACTED]), domicilié 73 [REDACTED] - [REDACTED] (TOGO)

Où étant et partant à : [REDACTED] p_{er} exploit séparé

2°/ Madame [REDACTED] D [REDACTED] née [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED] D [REDACTED] de nationalité Française, née le [REDACTED] à PARIS (75012), domiciliée 73 [REDACTED] - [REDACTED] (TOGO)

Où étant et partant à : [REDACTED]

COMMUNIQUE EN JUSTICE

A COMPARAITRE devant Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de PONTOISE à l'audience d'orientation faisant suite au commandement de payer valant saisie immobilière en date du 22 août 2022

publié en date du 4 octobre 2022 au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu la Forêt 2 volume 2022 S numéros 203 et 204, de votre immeuble ci-après désigné :

COMMUNE DE SANNOIS (95)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 2-4-6-8 rue des Carreaux - 1 rue des Vignerons - avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, cadastré section AB numéros 1109 lieudit « 2 rue des Carreaux » pour 38 a 05 ca, 1197 lieudit « rue des Carreaux » pour 98 a 98 ca, 1198 lieudit « rue des Carreaux » pour 6 a 82 ca et 1199 lieudit « rue des Vignerons » pour 18 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié au Service de la Publicité Foncière de Cergy 4TM bureau le 29 juin 1976 volume 1464 numéro 5, et modifié par acte du 23 mars 2012, publié le 24 mai 2012, volume 2012 P 2294, au 1 rue des Vignerons :

- LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE TROIS (333) : au 4TM étage, un appartement comprenant entrée, cuisine, cellier, séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, placards, et balcon, ainsi que les 67.10.000èmes des parties communes générales.

L'audience d'orientation est fixée au Tribunal Judiciaire de PONTOISE céans 3 rue Victor Hugo - 95302 PONTOISE CEDEX, salle 11, le mardi 14 février 2023 à 15 heures 00.

Et à même requête et élection de domicile, JE VOUS FAIS SOMMATION DE :

Prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente, qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé 5 jours ouvrables au plus tard après l'assignation, ou au cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant.

TRES IMPORTANT

Vous pouvez vous présenter seul à cette audience, ou vous y faire représenter par un Avocat au Barreau du Val d'Oise, conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A défaut d'être présents ou représentés par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier poursuivant.

A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience.

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

La mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente est de : 35 000,00 € - trente-cinq mille euros

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

Vous pouvez demander au Juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable, à condition de justifier qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, conformément aux dispositions de l'article R 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution.

Rappel des dispositions de l'article R 322-16 et R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'exécution :

Article R 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce Code. ».

Article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

A condition d'en faire préalablement la demande, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et son décret d'application numéro 2020-1717 du 28 décembre 2020.

Le SDC LES TUILERIES détient une créance sur Monsieur [REDACTED] D'OUVEIRA et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] née CUSTOS, se décomposant comme suit :

- la somme de 6.874,99 € au titre des charges impayées au 1er avril 2018, assortie des intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2018,



- la somme de 44 € au titre des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- la somme de 200 € à titre de dommages et intérêts,
- la somme de 500 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ainsi que les dépens.

Ainsi qu'il ressort de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de SANNNOIS en date du 14 mars 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] D'OUVEIRA et Madame Tonla D' [REDACTED] née [REDACTED].

Le commandement de payer valant saisie immobilière précité s'est avéré vain.

C'est la raison pour laquelle le requérant s'est trouvé contraint d'attraire ses débiteurs à une audience d'orientation conformément aux dispositions de l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution aux termes duquel :

« Dans les deux mois qui suivent la publication au fichier immobilier du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. »
«L'assignation est délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date d'audience. ».

Cette audience d'orientation permettra de constater la nécessité et la régularité de la saisie engagée, de statuer sur d'éventuelles contestations et demandes incidentes, de déterminer les modalités de la vente et de définir le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires.

Il conviendra également à cette audience, si la vente forcée du bien est ordonnée, que soient fixées les modalités de visite de l'immeuble, en application de l'article R 322-26 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution selon lequel :

« Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant ».

Ces visites devront pouvoir intervenir avec le concours de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT à ARGENTEUIL ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se

faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de PONTOISE de :

Vu les articles L 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu les articles R 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

- > CONSTATER la validité de la présente procédure de saisie immobilière,
- > STATUER sur les éventuelles contestations et demandes incidentes qui pourraient être formées,
- > FIXER le montant de la créance du poursuivant à la somme précisée au commandement de payer, en principal, frais, accessoires et intérêts au taux moratoire indiqué jusqu'à parfait paiement,
- > ORDONNER la vente forcée, conformément aux dispositions de l'article R 322-26 du Code des procédures civiles d'exécution, des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits,
- > DETERMINER les modalités de la vente,
- > FIXER la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits, sur la mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente,
- > FIXER les modalités de visite de l'immeuble saisi, dans le cas où la vente forcée de celui-ci serait ordonnée, en autorisant l'intervention de la SAS LE ROY-BEAU LIE U ALLAIRE LAVILLAT à ARGENTEUIL ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente,
- > AUTORISER une publicité supplémentaire sur Internet (L1CITOR),
- > DIRE que les dépens consisteront en frais privilégiés de vente.

A titre subsidiaire, pour le cas o ù la vente amiable serait autorisée :

- > FIXER le montant du prix en deçà duquel les biens et droits immobiliers ne peuvent être vendus, eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente,
- > TAXER les frais de poursuites, conformément aux dispositions de l'article R 322-21 du Code des procédures civiles d'exécution, qui seront payables directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente,
- > DIRE que les émoluments de l'Avocat poursuivant, visés à l'article A 444-191- V du Code de commerce, seront payés par l'acquéreur, en sus du prix de vente et des frais taxés,
- > DIRE que le Notaire instrumentaire consignera le prix de vente entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations, désignée en qualité de Séquestre, en vue de sa distribution, dès le prononcé du jugement constatant la vente amiable,
- > FIXER la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, dans un délai qui ne peut excéder quatre mois, afin de s'assurer que l'acte de vente est conforme aux conditions fixées, et que le prix est consigné,
- > DIRE que les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

LISTE DES PIECES :

1. Jugement du Tribunal d'instance de SANNOIS en date du 14 mars 2019
2. Actes de signification du Jugement, en date du 6 août 2019
3. Certificat de non appel en date du 19 novembre 2019
4. Titre de propriété en date du 30 décembre 1997
5. Procès-verbal des copropriétaires en date du 13 octobre 2020
6. Commandements de payer valant saisie immobilière en date du 22 août 2022
7. Etats sur formalité de publication des commandements immobiliers
8. Procès-verbal de description établi par Maître LAVILLAT, Huissier de Justice à ARGENTEUIL, en date du 22 septembre 2022



Leroy-Beaulieu
Allaire & Lavillat
HUISSIERS DE JUSTICE
SAS
LEROY-BEAULIEU
ALLAIRE LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

Achille LAVILLAT
Huissier de Justice Associé

Doriette LIM
Huissier de Justice Salariée

(*Successeur de la SCP BOS'JEANX-LEPERE BALDEYROU*)

145 nie Michel Carré
Bâtiment Euripide
95100 ARGENTEUIL
TéJ : 01.39.61.40.27

E-mail :
conlaci95@lbal-justicc.fr

RIB
■1003 1 00001 0000122899K30

[BAN :
FR914003 100001000012 2899 K30
CDCG FR PP

Site : www.lbal-justice.fr



Paiement sécurisé

Votre gestionnaire :
 Murielle
 Ligne de recte :

E-mail :
m.coppere@lbal-justice.fr

COUT DE L'ACTE	
Emoi.	51,06
SCT	7,67

H.T.	58,73
Tva20%	11,75
Timbres	2,77

T.T.C	73,25

Références à rappeler
 42205487 - MC
 MC/SR

ACTE D'HUISSIER
DE JUSTICE

42205487

EXPEDITION

Aclc : 493405

PROCES VERBAL DE REMISE A PERSONNE MORALE

Requérant : SOC LES TUILERIES, SIS 2 À 6 RUE DES CARREAUX ET 1 RUE DES VIGNERONS À SANNOIS (95110)

Titre de l'acte signifié : une ASSIGNATION A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Date de signification : vingt-et-un Novembre deux-mille-vingt-deux

Destinataire Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE 3 Rue Victor Hugo,95300 PONTOISE

Cet acte a été signifié par Clerc assermenté, pariant à Madame POIRIER Emilie, la secrétaire, ainsi déclaré, rencontré(e) dans les lieux, qui a déclaré être habilité(e) à recevoir la copie.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de Procédure Civile, contenant copie de l'acte a été adressée dans le délai légal.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte 9 feuilles sur l'original et 9 feuilles sur l'expédition pour chaque expédition.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Me LAVILLAT





42205487

EXPEDITION
Acte: 493409

Leroy-Beaulieu
AHaire&Lavillat
Huissiers de Justice
SAS
LEROY-BEAULIEU
ALLAIRE LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

Achille LAVILLAT
Huissier de Justice Associé
Dorlette L1M
Huissier de Justice Salariée

(Syndicataire de la SCP BONJEAN
LE PERRE BAL DE Y RO U)

145 rue Michel Carré
Bâtiment Euripide
95100 ARGENTEUIL
Tél: 01,39,61.40.27

E-mail :
contact95@lbal-justice.fr

R1B
4003100001000012 2899 K JO

IBAN :
FR914003 10000100 0012 2399 KJO
CDCGF1PP

Site : wmy.lbal-justice.fr



Paiement sécurisé

Votre gestionnaire :
Murielle
Ligne directe :

E-mail :
m.cuppere@lbal-justice.fr

COUT DE L'ACTE	
Emoi.	51,06
SCT	7,67

H.T.	58,73
Tva 20%	11,75
Timbres	2,77

T.T.C	73,25

PROCÈS-VERBAL DE REMISE DE L'ACTE AU PARQUET

(articles 683 et suivants du Code de procédure civile)

L'AN DEUX-MILLE VINGT-DEUX ET LE

VINGT ET UN ME

Nous, Achille LAVILLAT, Huissier de Justice associé, Doriette LIM, Huissier de Justice salariée au sein de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT à la résidence d'Argenteuil 95100, 145 rue Michel Carré, l'un de nous soussigné

À LA DEMANDE DE:

Le Syndicat des copropriétaires LES TUILERIES, sis 2 à 6 rue des Carreaux et 1 rue des Vignerons à SANNOIS (95110), représenté par son syndic en exercice, la société LIMA D.S. GESTION, ayant son siège social à NANTERRE (92000) 130 avenue Pablo Picasso, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile chez Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le Tribunal Judiciaire de PONTOISE et ses suites,

Elisant domicile en notre Etude

ET EN VERTU :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de SANNOIS en date du 14 mars 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Monsieur [REDACTED] D' [REDACTED] et Madame [REDACTED] D' [REDACTED] née [REDACTED]

A L'ENCONTRE DE:

Monsieur [REDACTED] D' [REDACTED] époux de Madame [REDACTED] de nationalité Française, né le [REDACTED] à [REDACTED] CAIAVI ([REDACTED]), domicilié 73 [REDACTED] à [REDACTED] (TOGO)

AI REMIS LA COPIE D'UNE ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE - 3 RUE VICTOR HUGO 95300 PONTOISE le Mardi 14 février 2023 à 15 h 00.

ACCOMPAGNE DU FORMULAIRE F 3 :

A:

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE (Quai du Procureur de la République) LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE

PONTOISE
3 Rue Victor Hugo
95300 PONTOISE

21 NBV. 2022
Références à rappeler:
122 Wmfc
XITSR

et j'ai adressé à son destinataire une copie certifiée conforme de l'acte, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai légal, soit le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date de la présente remise.

Ledit destinataire demeurant à l'étranger, les délais d'ajournement ou de recours éventuels ont été augmentés de deux mois (Article 643 du Code de procédure civile).

ACTE D'HUISSIER
DE JUSTICE

FORMULAIRE DE TRANSMISSION D'ACTE

1 - Destinaire : (Addressee) Monsieur D. OLIVEIRA... opaa@... daudae... VGVU<L...
2 - Autorité requérante (Name and address of the requesting authority) : ... wains QXGGOX

SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE UWILLAT
Huissiers de Justice associés
141/145, rue Michel Carré
Bâtiment Euripide
95100 Argeoteuil

3 - PARTIES AU PROCES : identité (*) (particidars of the parties) :
Syndicat des Copropriétaires...
2, rue des Carreaux et site des vignes 95100 SARNOIS
v^iej^e...p^...^...^...LunA teGCSW i'o GAJQWC ChJUo Pux^o
32000 NANTERRE

4 - ACTE JUDICIAIRE (**)(JUDICIAL DOCUMENT)

f1 - Nature et objet de Pacte (Nature and purpose of the document) :
..... VISSIG^QGdIC).....
B -Objet de l'instance, le cas échéant, montant du litige (Nature and purpose of the proceedings and. where appropriate, the amount in dispute) :
.^UAEAE..AXW&VAOXN&.....
C -Date et Heu de comparution (**)(Date and place for entering appearance) :
(Ti.Q5LdL.^U..föcK^r...2AZBäl... IS UeO
TVA^föVu...^...cx.o.^G_M s. ex. 300015
D -Délais figurant dans l'acte (**)(Time limils stated in the document) :
.....
E -Jugement, désignation de la juridiction qui l'a rendu et date (**)(Court which hasgiven judgment and date ofjudgment) :
.....
.....

5 - ACTE EXTRAJUDICIAIRE (**)(EXTRAJUDICIAL DOCUMENT)

A - Nature et objet de l'acte (Nature and purpose of the document) :
.....
B - Délais figurant dans Pacte (**)(Time limils stated in the document) :
.....

6- TEXTE ET MODE DP: TRANSMISSION APPLICABLES

- A- Texte applicable B - Transmission applicable
- Convention de la Haye du 1^{er} mars 1954
 - Convention de la Haye du 15 novembre 1965
 - Règlement (CE) n°1393/2007 du 13 novembre 2007
 - Accord bilatéral :
 - Hors Convention
 - Voie diplomatique
 - Voie consulaire directe
 - Voie consulaire indirecte
 - Transmission autorité centrale/Ministère de la justice à l'étranger

(*) s'il y a lieu, identité et adresse de la personne intéressée à la transmission de l'acte
(*) rayer les mentions inutiles

EXPEDITION

SAS LEROY-OEAUJEU ALLAIRE LAVILLAT
Huissiers de Justice associés
141/145, rue Michel Carré
Bâtiment Euripide
95100 Argenteuil

**ASSIGNATION DU DEBITEUR A
COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE**

L'an deux mille vingt-deux, le

A la requête de :

Le Syndicat des copropriétaires LES TUILERIES, sis 2 à 6 rue des Carreaux et 1 rue des Vignerons à SANNOIS (95110), représenté par son syndic en exercice, la société LIMA D.S. GESTION, ayant son siège social à NANTERRE (92000) 130 avenue Pablo Picasso, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Elisant domicile chez Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le Tribunal Judiciaire de PONTOISE et ses suites.,

Nous Achille LAVILLAT, Huissier de Justice Associé et
Doriete UM, Huissier de Justice salariée au sein
de la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, à la
résidence d'Argenteuil 95100, 141/145 rue Michel

donné assignation à : c^{arré}, bâtiment Euripide, l'un d'eux soussigné,

1/ Monsieur [REDACTED] D [REDACTED] époux de Madame [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité Française, né le [REDACTED] à [REDACTED]
([REDACTED]), domicilié 73 [REDACTED] - [REDACTED] (TOGO)

Où étant et parlant à : [REDACTED] COMMUNE DE ST DD CMI - [REDACTED]

2/ Madame [REDACTED] D [REDACTED] née [REDACTED], épouse de Monsieur
[REDACTED] D [REDACTED] de nationalité Française, née le [REDACTED] à
PARIS (75012), domiciliée 73 [REDACTED] - [REDACTED]
(TOGO)

Où étant et parlant à : [REDACTED] par exploit séparé

A COMPARAITRE devant Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal
Judiciaire de PONTOISE à l'audience d'orientation faisant suite au
commandement de payer valant saisie immobilière en date du 22 août 2022