

## 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 dénommé « RESIDENCE PARIS ROISSY » sis à ROISSY-EN-FRANCE (VAL D'OISE), 8 allée des Vergers, ZAC du Parc de Roissy, cadastré section AI numéros 85 lieudit « allée du Verger » pour 88 ares 70 centiares et 132, lieudit « Parc de Roissy » pour 70 ares 12 centiares, les lots 83 : une chambre au sein d'une résidence hôtelière dénommée « Zénitude Relais et Spa » et 1037 : un emplacement de voiture

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 (75013) 182 avenue de France, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29 rue Pierre BUTIN - Tél : 01 34 20 15 62 - Fax 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 Xavier ROCHE, Notaire à GRENOBLE (Isère), en date du 03/11/2009, contenant un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur **Ryssen Camille GIBBON** ci-après nommé d'un montant de 166.314,00 €, productif d'intérêts, enregistré.

La poursuivante sus dénommée et domiciliée, a, suivant acte de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91), en date du 13/04/2023 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

**Monsieur Ryssen Camille GIBBON**, marié, époux de Madame **Marie-Laure, Hottige, Remy GIBBON**, de nationalité Française, né le **20 Janvier 1978** à **Dreuxville (Sangre)**, demeurant 11 rue **de la Mare au Clos** **91700 STE GEMME DES BOIS**.

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

la somme totale de 192.724,02 €, valeur au 12 janvier 2023, se décomposant comme suit :

**PRÊT FONCIER TRANSFORMABLE**

. Capital restant dû au 6 janvier 2023.....	160.626,34 €
. Échéances impayées au 6 janvier 2023 .....	19.381,04 €
. Intérêts au taux de 1,50 % l'an arrêtés au 12 janvier 2023 .....	45,00 €
. Assurances .....	71,12 €
. Indemnité d'exigibilité anticipée de 7 % .....	12.600,52 €

---

**Total au titre du PRET TRANSFORMABLE ..... 192.724,02 €**

Outre les intérêts postérieurs au 12 janvier 2023 au taux révisable de 3,95 % l'an, tel que mentionné dans l'acte, et actuellement de 1,50 % l'an, hors assurance jusqu'à parfait paiement.

Les intérêts moratoires seront calculés au taux révisable de 3,95 % l'an, tel que mentionné dans l'acte, et actuellement de 1,50 % l'an, hors assurance.

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 6/06/2023 sous la référence volume 2023 S numéro 151.

L'assignation à comparaître au débiteur et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du MARDI 10 OCTOBRE 2023 à 15H00 par acte de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91)

Dossier :             
Crédit N° : 287754A  
Suivi par : A9802768

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

**Décompte crédit 287754A -            au 12/01/2023**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 06/01/2023			160 626,34 €
Solde débiteur au 06/01/2023		19 381,04 €	
<b>Créance exigible au 06/01/2023</b>		<b>0,00 €</b>	<b>180 007,38 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 180 007,38€ = 12 600,52 € (pour mémoire)			
Report au 06/01/2023		0,00 €	180 007,38 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 12/01/2023 (calculés sur le principal de la période précéd.)	45,00 €		
Cotisation d'assurance	71,12 €		
Report au 12/01/2023	116,12 €	116,12 €	180 007,38 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	12 600,52 €		
Frais de procédure	Pour mémoire		
Report au 12/01/2023	12 600,52 €	12 716,64 €	180 007,38 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 12/01/2023</b>			<b>192 724,02 €</b>
(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 1,50% 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 ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE PARIS ROISSY » sis 8 allée des Vergers, ZAC du Parc de Roissy, cadastré section AI numéros 85 lieudit « allée du Verger » pour 88 ares 70 centiares et 132, lieudit « Parc de Roissy » pour 70 ares 12 centiares, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 29 décembre 2008 volume 2008 P numéro 6761, ayant fait l'objet d'un acte modificatif publié le 29 septembre 2010, volume 2010 P numéro 4964, portant sur :

LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) : au sein de la résidence hôtelière « Zénitude Relais et Spa », dans le bâtiment A, au premier étage, porte A n° 137, une chambre de résidence hôtelière d'une surface de 26,98 m<sup>2</sup>, comprenant un couloir d'entrée avec placard et kitchenette équipée, une chambre avec balcon, une salle de bains, un wc, les 145/100.000èmes de la propriété des parties communes générales et du sol ainsi que les 232/100.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment A,

LOT NUMERO MILLE TRENTE SEPT (1037) : au rez-de-chaussée, à l'extérieur un emplacement de voiture n° 037, et les 9/100.000èmes des parties communes générales et du sol.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SCP PLOUCHART-SIA-GAUTRON, Commissaire de Justice à LOUVRES (95) en date du 17 mai 2023 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.

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



Adresse du bien : 8, Allée du Verger  
1<sup>er</sup> étage Porte A n° 137  
95700 ROISSY EN FRANCE

Type de bien : Une chambre de Résidence Hôtelière avec balcon  
et kitchenette, située dans la Résidence  
ZENITUDE RELAIS & SPA

SCP PLOUCHART SIA GAUTRON  
Commissaires de Justice  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
[etude@plouchartassociés.com](mailto:etude@plouchartassociés.com)

# EXPEDITION

SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires 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.plouchart@wanadoo.fr](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)

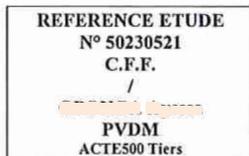


## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

COMMISSAIRE DE  
JUSTICE

LE DIX-SEPT MAI



A LA DEMANDE DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, dont le siège social est 182, Avenue de France à PARIS (75013), 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 Etude.

Je, Thierry PLOUCHART, Commissaire de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour 8, Allée du Verger à ROISSY-EN-FRANCE (95700), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 3 Novembre 2009 par Maître Xavier ROCHE, Notaire à GRENOBLE (38), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur [REDACTED],
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consenti sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

**COMMUNE DE ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE PARIS ROISSY, sis Allée des Vergers, ZAC du Parc de Roissy, .....et portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TROIS (83)** : bâtiment A, au premier étage, porte A n° 137, un local d'une surface de 28,55 mètres carrés comprenant une entrée avec coin-cuisine, salle de séjour, salle de bains et W.C., le droit à la jouissance privative et exclusive d'un balcon d'une surface de 3,60 m<sup>2</sup>, et les 145/100.000<sup>ème</sup> de la propriété des parties communes générales et du sol, ainsi que les 232/100.000<sup>ème</sup> des charges communes spéciales au bâtiment A.
  - **LOT NUMERO MILLE TRENTE-SEPT (1037)** : au rez-de-chaussée, à l'extérieur, un emplacement de voiture numéro 037 d'une surface de 11,50 m<sup>2</sup> et les 9/100.000<sup>ème</sup> des parties communes générales et du sol.
- Qu'en raison du non-paiement des 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.

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Christophe LE HAZIFF, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence et avec l'accord de Monsieur MORIN, Directeur de la Résidence Hôtelière « ZÉNITUDE RELAIS ET SPA » dans laquelle se trouve situé ce bien, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON DE VILLIERS-LE-BEL  
COMMUNE DE ROISSY-EN-FRANCE (95700)  
8, ALLEE DU VERGER  
AU SEIN DE LA RESIDENCE HÔTELIÈRE  
« ZÉNITUDE RELAIS ET SPA »  
PREMIER ETAGE - CHAMBRE N° 137**

**D'UNE CHAMBRE DE RESIDENCE HÔTELIÈRE,  
DONNANT EN FAÇADE ARRIÈRE DU BATIMENT,  
COMPRENANT :**

- Un couloir d'entrée dans lequel se trouvent le placard abritant les compteurs, ainsi qu'une kitchenette équipée
- Une chambre avec placard penderie équipée à 2 portes, d'une baie vitrée, et d'une porte-fenêtre donnant sur un balcon de façade

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

- Salle de bains avec baignoire, lavabo, douche et radiateur sèche-serviettes
- W.C.

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteur mural, et système de climatisation pour l'ensemble du bâtiment ; jouissance exclusive et privative du balcon de façade situé au droit de ce bien.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 83 pour 145/100.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT  
EXTERIEUR POUR VEHICULE :**

Paraissant former le Lot n° 1037 pour 9/100.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont à ce jour inoccupés, et ne font pas, selon les déclarations faites par le Directeur de l'établissement, l'objet d'une location au profit de la structure commerciale exploitant la Résidence Hôtelière implantée à cette adresse, la SARL ZÉNITUDE GROUPE, dont le siège social est 12, Rue de la Haye à SCHILTIGHEIM (67300).

**SYNDIC DE COPROPRIETE**

CABINET CELAVI SYNDIC  
39, Route de Fondeline  
Z.I. de Brais  
44600 SAINT-NAZAIRE

**ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT**

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

Couloir d'entrée

Peinture sur plafond et murs  
Parquet au sol

Chambre

Peinture au plafond  
Peinture et papier peint sur les  
murs  
Parquet au sol

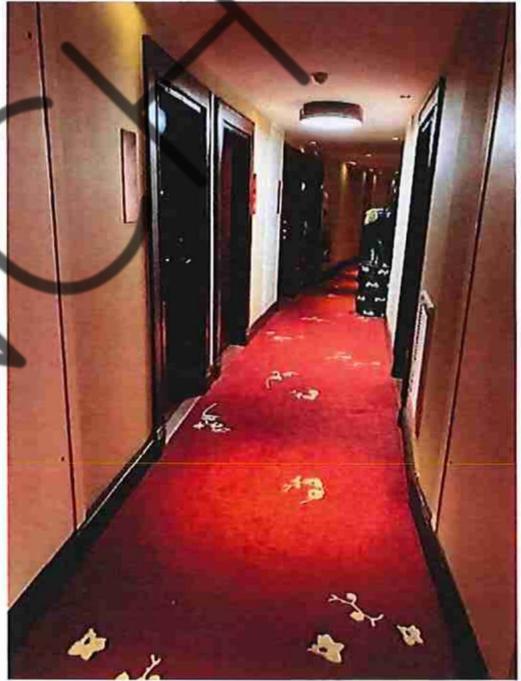
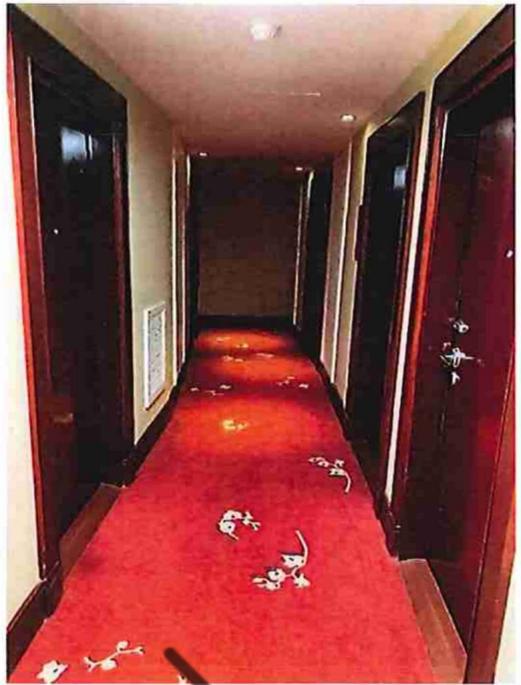
W.C. et salle de bains

Peinture sur plafond et murs  
Carrelage au sol

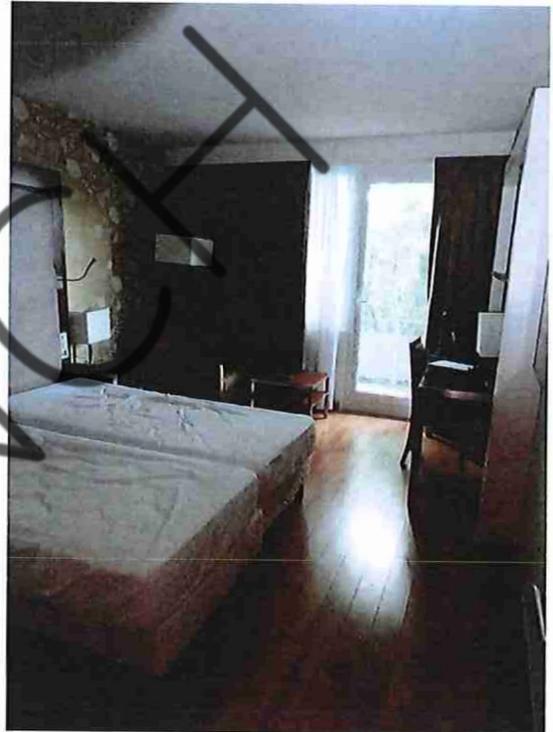
De façon générale, ce logement présente un intérieur en bon état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafonds, murs et sols correctement entretenus.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

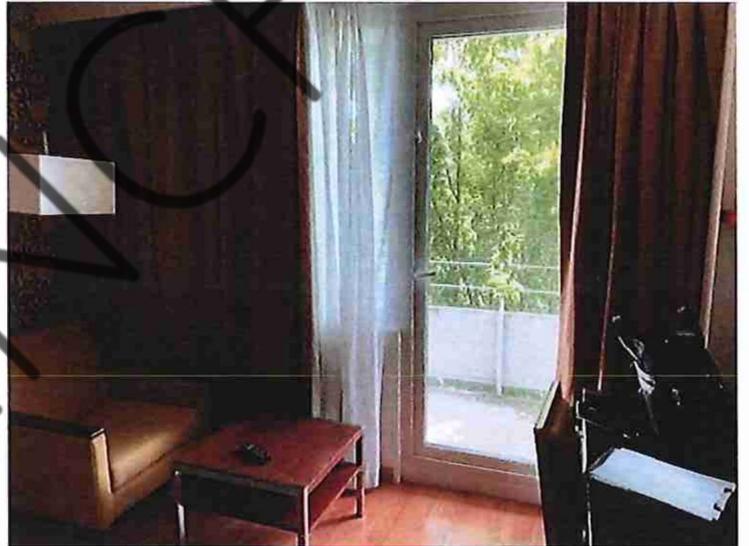


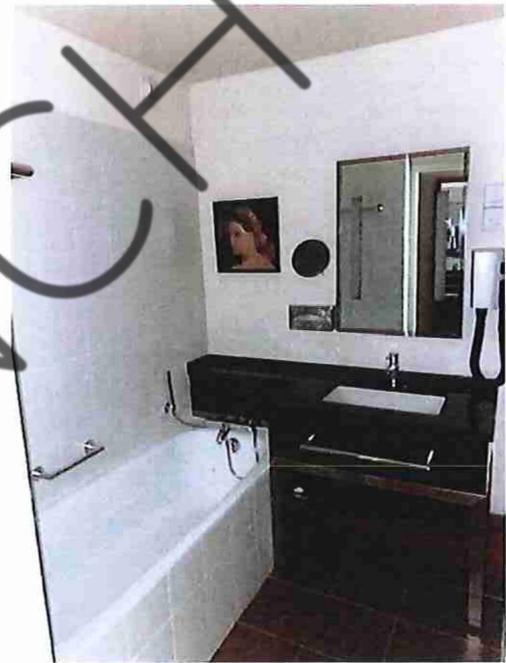
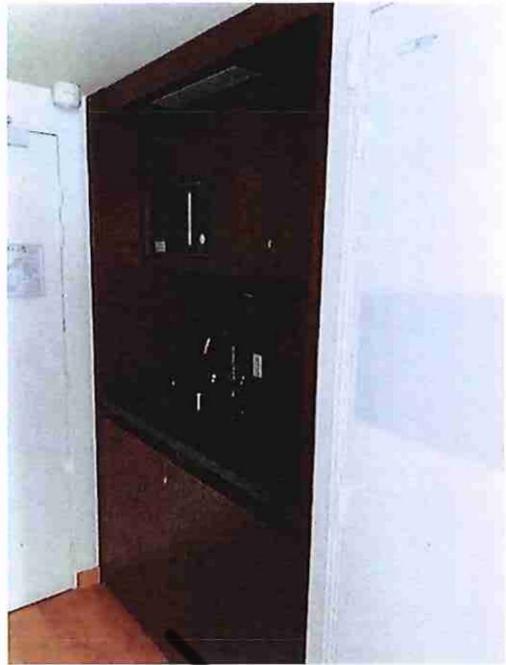


WENCO



WENGO





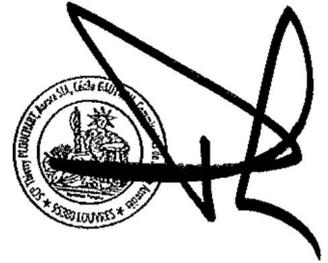
VENCH

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 trouve annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COÛT** : trois cent soixante et un euros et quarante sept centimes.

Nombre de pages : 12 (+ annexe)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,24
Total	361,47



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

VENNCHT



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE  
Tél : 01 34 24 97 65  
contact@certimmo95.fr

Mr [REDACTED]

Dossier N° 23-04-0783 #SC

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : Résidence Paris Roissy Allée des Vergers  
Bâtiment A - 1er étage  
95700 ROISSY EN FRANCE

Référence cadastrale : AI / 85

Lot(s) de copropriété : 83-1037 N° étage : 1er

Nature de l'immeuble : Local

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Autres

Date permis de construire : Inconnue



### Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr [REDACTED] - Résidence Paris Roissy Allée des Vergers 95700 ROISSY EN FRANCE

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

### Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Guillaume SUBE

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78  
34, avenue Marcel Perrin - 95540 MERY-SUR-OISE  
N° SIRET : 444 221 675 00036

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 23-04-0783 #SC

Ordre de mission du : 17/05/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

Thierry PLOUCHART SCP  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 34 72 60 60



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B





## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 26.98 m<sup>2</sup>**  
*(vingt six mètres carrés quatre vingt dix huit décimètres carrés)*  
 Surface non prise en compte : 0.00 m<sup>2</sup>

## Constatations diverses

Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite.

Il appartient aux propriétaires de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives.

Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
<b>Appartement</b>			
<i>1er étage</i>			
Coin cuisine et dégagement		5.52 m <sup>2</sup>	
WC		1.26 m <sup>2</sup>	
Salle de bains		4.29 m <sup>2</sup>	
Chambre 1		15.91 m <sup>2</sup>	
	<i>Sous-totaux</i>	26.98 m <sup>2</sup>	
	<i>Sous-totaux</i>	26.98 m <sup>2</sup>	
	<b>SURFACES TOTALES</b>	26.98 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Non prises en compte



## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 05/05/2023

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 19/05/2023

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE

Tél : 01 34 24 97 65

SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement - 1er étage

Légende	
	Surface privative
	Surface non prise en compte

VENNCHT