

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

UN APPARTEMENT avec EMPLACEMENT DE PARKING

16 chemin de la Croix de Bois

à 95220 HERBLAY

cadastré Section ZD 72 pour une contenance de 21 ca

Section ZD 73 pour une contenance de 02 ca

Section ZD 75 pour une contenance de 24 a 57 ca

Section ZD 80 pour une contenance de 03 a 76 ca

Formant les lots 9 et 123 de la copropriété

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences du :

**CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, dont le siège social est situé 50 boulevard Sébastopol à 75003 PARIS CEDEX 03 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à PONTOISE (Val d'Oise), 22 rue Victor Hugo, au Cabinet de **Maître Pascal PIBAULT** membre de la S.C.P. PMH & Associés, société d'avocat au Barreau du Val d'Oise, qui se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie-immobilière et leurs suites.

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**EN VERTU :**

De la copie exécutoire du jugement rendu le 1er avril 2022 par le Tribunal Judiciaire de Pontoise (RG 21/04709) signifié le 25 avril 2022, définitif.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à PONTOISE en date du **31 janvier 2023**

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

**Madame** [REDACTED], née le [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**DE PAYER DANS UN DELAI DE 8 JOURS** entre les mains du CREDIT LOGEMENT, la somme de **DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE HUIT EUROS et 95 cts (251.758,95 €)** arrêtée provisoirement au 12/01/2023 dont le détail précis figure selon décomptes annexés ci-après :

DECOMPTE n° 1 :

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	13/08/2021	101.788,42	101.788,42		
Principal selon jugement	13/08/2021	130,36	130,36		
REPORT	13/08/2021	101.918,78	101.918,78		
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 13/08/21 au 15/09/21 soit 34 jours	15/09/2021			72,06	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 13/08/21 au 15/09/21 soit 34 jours	15/09/2021			0,09	
Frais de procédure	16/09/2021	140,98			140,98
Frais de procédure	16/09/2021	5,12			5,12
REPORT	16/09/2021	102.137,03	101.918,78	72,15	146,10
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 16/09/21 au 20/09/21 soit 5 jours	20/09/2021			10,60	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 16/09/21 au 20/09/21 soit 5 jours	20/09/2021			0,01	
Frais de procédure	21/09/2021	88,36			88,36
Frais de procédure	21/09/2021	2,56			2,56
REPORT	21/09/2021	102.238,56	101.918,78	82,76	237,02
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 21/09/21 au 22/09/21 soit 2 jours	22/09/2021			4,24	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 21/09/21 au 22/09/21 soit 2 jours	22/09/2021			0,01	
ANNUL Frais Répét. non Exo.	23/09/2021	-140,98			-140,98
ANNUL Frais Répét. exo.	23/09/2021	-5,12			-5,12
REPORT	23/09/2021	102.096,71	101.918,78	87,01	90,92
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 23/09/21 au 27/09/21 soit 5 jours	27/09/2021			10,60	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 23/09/21 au 27/09/21 soit 5 jours	27/09/2021			0,01	
Frais de procédure	28/09/2021	55,16			55,16
Frais de procédure	28/09/2021	2,56			2,56
REPORT	28/09/2021	102.165,04	101.918,78	97,62	148,64
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 28/09/21 au 28/09/21 soit 1 jours	28/09/2021			2,12	
Frais de procédure	29/09/2021	52,62			52,62
Frais de procédure	29/09/2021	1,60			1,60
REPORT	29/09/2021	102.221,38	101.918,78	99,74	202,86

.../...

.../...

Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 29/09/21 au 03/10/21 soit 5 jours	03/10/2021			10,60	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 29/09/21 au 03/10/21 soit 5 jours	03/10/2021			0,01	
Frais de procédure	04/10/2021	2.000,00			2.000,00
REPORT	04/10/2021	104.231,99	101.918,78	110,35	2.202,86
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 04/10/21 au 31/12/21 soit 89 jours	31/12/2021			188,63	
REPORT	01/01/2022	104.420,62	101.918,78	298,98	2.202,86
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 04/10/21 au 31/12/21 soit 89 jours	31/12/2021			0,24	
REPORT	01/01/2022	104.420,86	101.918,78	299,22	2.202,86
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 01/01/22 au 05/05/22 soit 125 jours	05/05/2022			264,93	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 01/01/22 au 05/05/22 soit 125 jours	05/05/2022			0,34	
Frais de procédure	06/05/2022	70,48			70,48
Frais de procédure	06/05/2022	1,60			1,60
REPORT	06/05/2022	104.758,21	101.918,78	564,49	2.274,94
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 06/05/22 au 09/05/22 soit 4 jours	09/05/2022			8,48	
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 06/05/22 au 09/05/22 soit 4 jours	09/05/2022			0,01	
Frais de procédure	10/05/2022	70,48			70,48
Frais de procédure	10/05/2022	2,86			2,86
REPORT	10/05/2022	104.840,04	101.918,78	572,98	2.348,28
Intérêt 0.76 % sur 101 788,42 du 10/05/22 au 25/06/22 soit 47 jours	25/06/2022			99,61	
REPORT	26/06/2022	104.939,65	101.918,78	672,59	2.348,28
Intérêt 5.76 % sur 101 788,42 du 26/06/22 au 30/06/22 soit 5 jours	30/06/2022			80,32	
REPORT	01/07/2022	105.019,97	101.918,78	752,91	2.348,28
Intérêt 0.76 % sur 130,36 du 10/05/22 au 30/06/22 soit 52 jours	30/06/2022			0,14	
REPORT	01/07/2022	105.020,11	101.918,78	753,05	2.348,28
Intérêt 5.77 % sur 101 788,42 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			2.960,73	
REPORT	01/01/2023	107.980,84	101.918,78	3.713,78	2.348,28
Intérêt 0.77 % sur 130,36 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			0,51	
REPORT	01/01/2023	107.981,35	101.918,78	3.714,29	2.348,28
Intérêt 7.06 % sur 101 788,42 du 01/01/23 au 11/01/23 soit 11 jours	11/01/2023			216,57	
Intérêt 2.06 % sur 130,36 du 01/01/23 au 11/01/23 soit 11 jours	11/01/2023			0,08	
REPORT	TOTAL	108.198,00	101.918,78	3.930,94	2.348,28

Sous – total n° 1 :

108.198,00 €

## DECOMPTE n° 2 :

DECOMPTE DE CREDITICE DU 12/01/2022

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	13/08/2021	138.016,98	138.016,98		
Principal selon jugement	13/08/2021	213,53	213,53		
REPORT	13/08/2021	138.230,51	138.230,51		
Intérêt 0.76 % sur 138 016,98 du 13/08/21 au 31/12/21 soit 141 jours	31/12/2021			405,20	
REPORT	01/01/2022	138.635,71	138.230,51	405,20	
Intérêt 0.76 % sur 213,53 du 13/08/21 au 31/12/21 soit 141 jours	31/12/2021			0,63	
REPORT	01/01/2022	138.636,34	138.230,51	405,83	
Intérêt 0.76 % sur 138 016,98 du 01/01/22 au 25/06/22 soit 176 jours	25/06/2022			505,78	
REPORT	26/06/2022	139.142,12	138.230,51	911,61	
Intérêt 5.76 % sur 138 016,98 du 26/06/22 au 30/06/22 soit 5 jours	30/06/2022			108,90	
REPORT	01/07/2022	139.251,02	138.230,51	1.020,51	
Intérêt 0.76 % sur 213,53 du 01/01/22 au 30/06/22 soit 181 jours	30/06/2022			0,80	
REPORT	01/07/2022	139.251,82	138.230,51	1.021,31	
Intérêt 5.77 % sur 138 016,98 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			4.014,52	
REPORT	01/01/2023	143.266,34	138.230,51	5.035,83	
Intérêt 0.77 % sur 213,53 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			0,83	
REPORT	01/01/2023	143.267,17	138.230,51	5.036,66	
Intérêt 7.06 % sur 138 016,98 du 01/01/23 au 11/01/23 soit 11 jours	11/01/2023			293,65	
Intérêt 2.06 % sur 213,53 du 01/01/23 au 11/01/23 soit 11 jours	11/01/2023			0,13	
REPORT			138.230,51	5.330,44	0,00
TOTAL		143.560,95			

Sous – total n° 2 : ..... 143.560,95 €

**TOTAL 1+ 2**

**251.758,95 €**

Sans préjudice des intérêts annuels postérieurs au taux d'intérêt légal appliqués sur le principal selon jugement rendu le 1/04/2022 jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du présent commandement.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai imparti, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de ST 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 ST LEU LA FORET 2 **le 02 mars 2023 sous les références volume 2023S numéro 59.**

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **22 mars 2023** par la SAS AXE LEGAL Commissaires de Justice à PONTOISE ci-après reproduit :

COMMUNE D'HERBLAY SUR SEINE (95220)

Les biens et droits immobiliers dépendants d'un ensemble dénommé RESIDENCE LOOK AND LIKE soumis au régime de la copropriété situé 72 chemin des tartres / au croisement du chemin de la croix de Bois à 95220 HERBLAY SUR SEINE.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Section ZD 72 pour une contenance de 21 ca  
Section ZD 73 pour une contenance de 02 ca  
Section ZD 75 pour une contenance de 24 a 57 ca  
Section ZD 80 pour une contenance de 03 a 76 ca

Formant les lots **9** et **123** de la copropriété, à savoir :

### LOTS SAISIS :

- **LOT 9** : Composé selon l'acte acquisitif du 16/02/2017 d'**UN APPARTEMENT**, au 1er étage du bâtiment U, n°A103, cage A, de quatre pièces principales, d'une surface habitable de 76,78 m<sup>2</sup> comprenant une entrée avec placard, buanderie, séjour/cuisine, trois chambres, salle de bains, w.c, balcon.

Et les 135 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

- **LOT 123** : **UN EMPLACEMENT DE PARKING DOUBLE**, escalier Pa/Pc, au 1er sous-sol du bâtiment U, numéro 74-75 :

Et les 9 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

### EDD/RCP

L'immeuble dont dépendent les lots saisis a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître RIGAUD, notaire à Herblay sur seine (95), le 20 novembre 2015, publié au Service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 11 décembre 2015 volume 2015 P numéro 4824

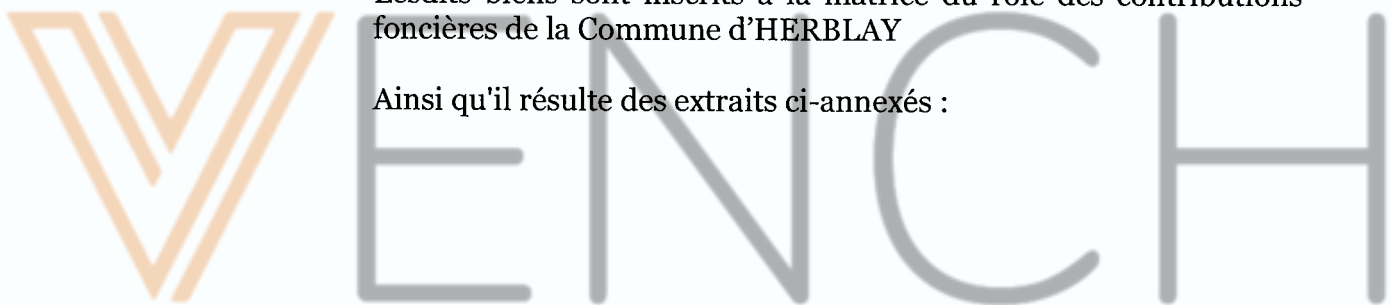
### ASL

Les statuts de l'ASL de l'ensemble immobilier LOOK & LIKE à HERBLAY ( 95220) ont été établis à la requête de la Société ICADE PROMOTION selon acte dressé le 19 novembre 2015 par M° RIGAUD, notaire associé à Herblay ( 95) publié le 15/12/2015 sous les références (sages 9504P04) Volume 2015 P numéro 4865 et son rectificatif publié le 19/05/2016 Volume 2016 P1963.

### EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune d'HERBLAY

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :



ANNEE DE MAJ	2022	DEP DIR	95 0	COM	306 HERBLAY-SUR-SEINE	TRES	002	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	L.03462
--------------	------	---------	------	-----	-----------------------	------	-----	---------------------	-----------------	---------

Propriétaire MCFWC  
 RESIDENCE LOOK AND LIKE BAT A 16 CHE DE LA CROIX DE BOIS

PROPRIETES BATIES																																
DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM						
18	ZD	55		16	CHE DE LA CROIX DE BOIS	0320	B	01	01	00009	0775418 K	306A	C	H	AP	4M	2822								P	2822						
18	ZD	55		9001	003 LOT 000009 135 / 10000	0320	PK	01	81	00123	0775488 P	306A	C	H	PK	C	196							P	196							
													R EXO										0 EUR									
													REV IMPOSABLE COM										3018 EUR COM									
													R IMP										3018 EUR									

PROPRIETES NON BATIES																																																																																	
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION												LIVRE FONCIER																																																											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille																																																												
										R EXO												0 EUR																																																											
										TAXE AD												R EXO												0 EUR																																															
HA A CA										REV IMPOSABLE												0 EUR												COM																																															
CONT										R IMP												0 EUR												R IMP												0 EUR												MAJ TC												0 EUR											

Source : Direction Générale des Finances Publiques



## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **22 mars 2023** par la SAS AXE LEGAL, Commissaires de Justice associé à PONTOISE (95), ci-après annexé :

VENNCH



**SAS AXE LEGAL**

**Office de PONTOISE**

Commissaires de Justice

76 bis, rue Pierre Butin

95300 PONTOISE

Téléphone : 01.34.41.76.33

Mail : [n.gousseau@axe-legal.fr](mailto:n.gousseau@axe-legal.fr)



**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE VINGT DEUX MARS à 15 h**

**A LA REQUETE DE :**

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

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

**Je, Nicolas GOUSSEAU, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS AXE LEGAL, office de Pontoise, résidant au 76 bis, rue Pierre Butin, soussigné,**

Agissant en vertu des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 au préjudice de Madame [REDACTED],

Me suis rendu ce jour **22 MARS 2023 à 15 h** au n°16, chemin de la Croix de Bois à HERBLAY (95220), logement A .103 au premier étage, où, là étant, assisté d'un serrurier, de deux témoins majeurs et de deux techniciens de la société CERTIMMO 78 chargé de réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires et de relever la surface loi Carrez,

Personne ne répondant à mes appels, j'ai fait ouvrir la porte par le serrurier. Nous avons alors rencontré la fille de la requise qui a pu contacter sa mère au téléphone et à qui j'ai exposé le but de ma mission et,

### **J'AI PROCÉDÉ A LA DESCRIPTION SUIVANTE :**

Les biens saisis se trouvent dans un ensemble immobilier daté de 2017 élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages construit dans un quartier récent qui dispose d'infrastructures et de commodités à proximité.

L'ensemble est entièrement clos et dispose de parkings en sous-sol.

Le gros œuvre est en béton.

Les façades sont enduites.

La toiture est en toit-terrasse.

Les menuiseries extérieures sont PVC à double vitrage occultées par des volets déroulants.





### Lot numéro 9 :

Il s'agit d'un appartement de quatre pièces principales situé au premier étage du bâtiment qui se compose d'une entrée avec toilettes à gauche et d'un couloir qui distribue salle de bain, trois chambres, cagibi et une salle de séjour avec cuisine ouverte.

Le logement est agrémenté d'un balcon accessible par le séjour et par une chambre.

Les sols sont constitués de parquets flottants ou carrelés.  
Murs et plafonds sont peints.

La salle de bain est équipée de deux vasques de lavabo et d'une baignoire dans son coffre.

La cuisine est aménagée d'éléments de rangement en bois plaqué. Elle est équipée.

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





Entrée



Toilettes

H





Couloir avec placard

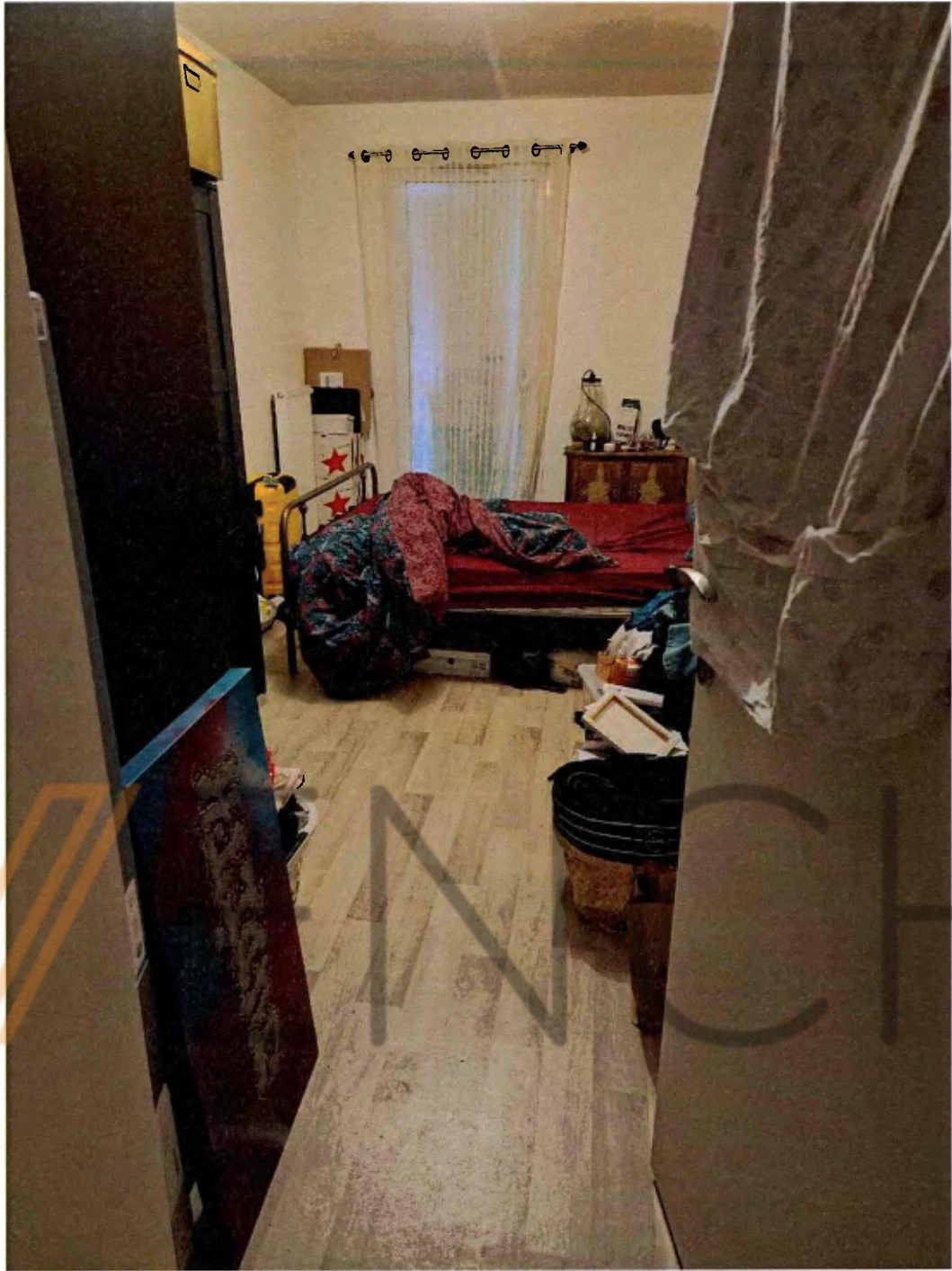


Salle de bain





Chambre 1



Chambre 2





Chambre 3



Cagibi





Salle de séjour



Cuisine ouverte





Salle de séjour





Balcon

**Lot numéro 123 :**

Il s'agit d'un double emplacement de stationnement délimité par des bandes blanches qui porte les numéros 74 et 75.



°0°0°0°

Le bien est occupé par Madame Judith [REDACTED] et ses deux filles.

Le syndic de copropriété est la société A2I – 47, avenue de la Division Leclerc – 95170 DEUIL LA BARRE. Tél : 01 34 12 86 38.

**Dix-sept photographies sont insérées au présent procès-verbal.**

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

COÛT : cinq cent trente-deux euros et 20 cts T.T.C



**Nicolas GOUSSEAU**

**Témoïn 1 : Sulian CLEMENT**

**Témoïn 2 : Flavio LOURENCO**

**Serrurier : Clefs en Mains**

**WENCH**



## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier de diagnostic technique élaboré **le 31 mars 2023**, par la Société CERTIMMO 78, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

VENCH

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Madame [REDACTED] tient ses droits selon l'acquisition qu'elle en a faite de La société ICADE PROMOTION société immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 784 606 576, dont le siège social est 35 rue de la Gare à PARIS (19ème) selon acte de vente du 16 février 2017, reçu par Maître RIGAUD, Notaire à HERBLAY, et publié au service de la publicité foncière de ST LEU LA FORET 2, le 8 mars 2017 volume sous les références 2017P numéro 110 (sages 9504P04).

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

La société ICADE PROMOTION tenait ses droits suivant l'acquisition qu'elle en a faite de la société SPL DU PARISIS, immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 379 927 809, dont le siège social est 40 rue du Général de Gaulle à HERBLAY (95220) suivant acte reçu par Maître Thierry LAIRE, Notaire à HERBLAY (95) en date du 09 juillet 2015 publié le 23 juillet 2015 sous les références 2015P numéro 2755 avec attestation rectificative publié le 12 octobre 2015 sous les références 2015 P numéro 3934.

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

## **CHAPITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> - 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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution 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 lit 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 dû 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 de grande instance 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 ayants 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

« Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

### **ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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



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

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

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

#### **ARTICLE 15 - VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.



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

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

### **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

### **ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er 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 1er juillet 2004.

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

### **ARTICLE 29 - MISE A PRIX**

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

**50.000,00 euros (cinquante mille euros)**

Fait et rédigé par **Maître Pascal PIBAULT** Avocat au Barreau du Val d'Oise

**A Pontoise**  
**Le 17 avril 2023**