

## 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.

**Portant sur :**

**UN APPARTEMENT  
situé 23, Place de France à 95200 SARCELLES  
à savoir :**

**Lot numéro cent onze mille soixante-six (111066) :**

Situé au troisième étage, accès par l'escalier et l'ascenseur 23 communs, dans le dégagement 23 commun, porte droite, un APPARTEMENT comprenant (selon l'acte acquisitif) : entrée, séjour, cuisine avec cellier, office, trois chambres dont une avec lavabo, salle d'eau, salle de bains avec WC, dégagement et WC.

Et les quatre cent trente-cinq / dix millièmes (435 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Biens et droits immobiliers plus amplement décrits et désignés ci-après.

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Aux requête, poursuites et diligences du :

**Syndicat des Copropriétaires SDC RESIDENCE NAVARRE  
sis 22/23/25/28 Place de France à SARCELLES (95200)** représenté par son syndic en exercice la société **SEGINE**, S.A.S. au capital de 50.000 € immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 642 032 130 ayant son siège social sis 2 rue de Châteaudun à Paris (75009) agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié 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.



## CREANCE DU POURSUIVANT

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant entre les mains du Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE NAVARRE sis 22/23/25/28 Place de France à SARCELLES (95200),

**La somme de VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET 62 CTS (24.668,62 €) sauf mémoire et intérêts dans les termes du jugement à savoir :**

Selon jugement du 13 décembre 2023

Principal .....	18.686,43 €
Frais article 10.1.....	39,00 €
Article 700 du CPC.....	3.000,00 €
Domages et intérêts.....	2.000,00 €
Dépens sommation.....	214,65 €
Dépens assignation.....	208,61 €
Dépens signification.....	73,30 €
Dépens exécution .....	446,63 €
Intérêts sur Principal avec anatocisme jusqu'à parfait paiement .....	Mémoire

---

**TOTAL..... 24.668,62 €**

---

Sous réserves expresses et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts échus, de tous autres frais dont le coût du présent commandement et tous frais et avance et légitimes accessoires.

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 / SPF du VAL d'Oise, le **05/08/2024** sous les références (sages **9504P02**)  
**Volume 2024 S numéro 184.**

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A SAISIR :**

**COMMUNE DE SARCELLES (95200)**

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS dépendant d'un ensemble immobilier situé au 22, 23, 25 et 28, place de France à 95200 SARCELLES, portant sur le LOT 111066 plus amplement désignés ci-après.

Dépendant d'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à au 22, 23, 25 et 28, place de France à SARCELLES (95200).

Cet IMMEUBLE a pour assiette le volume numéro 812 dépendant de l'état descriptif de division en volumes étant précisé que ce volume provient de la réunion des volumes numéros 563, 640, 642, 643, 644 suivant acte reçu par Me LACOURTE, le 26 novembre 1987 publié le 4 février 1988 volume 11922 numéro 2. - Le volume numéro 563 était compris dès l'origine dans l'assiette de l'immeuble. - Les volumes numéros 640, 642, 643 et 644 ont fait l'objet d'un acte d'acquisition reçu par la SCP LACOURTE & Associés le 26 novembre 1987, publié au bureau des Hypothèques d'ERMONT le 4 février 1988 volume 11.922 numéro 1.

Ensemble d'une contenance cadastrale de 05 ha 74 a 90 ca à savoir :

Section AY 366 Boulevard Henri Poincaré pour 04 a 20 ca

Section AY 368 Avenue Auguste pour 28 ca

Section AY 369 Avenue auguste Perret pour 39 ca

Section AY 371 Place de France pour 05 ha 61 a 91 ca

Section AY 384 Avenue Paul Valéry pour 08 a 12 ca

Désignation des BIENS ET DROITS SAISIS :

**UN APPARTEMENT situé 23, Place de France à 95200 SARCELLES à savoir :**

**Lot numéro cent onze mille soixante-six (111066) :**

Situé au troisième étage, accès par l'escalier et l'ascenseur 23 communs, dans le dégagement 23 commun, porte droite, un APPARTEMENT comprenant (selon l'acte acquisitif) : entrée, séjour, cuisine avec cellier, office, trois chambres dont une avec lavabo, salle d'eau, salle de bains avec WC, dégagement et WC.

Et les quatre cent trente-cinq /dix millièmes (435 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

### **Etat descriptif de division volumétrique**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 17 juin 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL-D'OISE), le 11 juillet 1974 volume 6471 numéro 1.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié:

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 14 mai 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL-D'OISE), le 20 juin 1975 volume 6790 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 27 février 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL-D'OISE), le 28 février 1978 volume 7843 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 24 janvier 1985, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 14 mars 1985 volume 10653 numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 19.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 20.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 21.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 22.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 23.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11920 numéro 24.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 4

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 13.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11921 numéro 22.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11922 numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11922 numéro 4.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11922 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11922 numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11922 numéro 13.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 4 février 1988 volume 11923 numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 20 décembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 27 janvier 1992 volume 92P numéro 427.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 20 décembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 27 janvier 1992 volume 92P numéro 428.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 20 décembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 27 janvier 1992 et le 11 février 1992 volume 92P numéro 433.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 20 décembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL D'OISE), le 27 janvier 1992 et le 11 février 1992 volume 92P numéro 432.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 4 février 2010, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ERMONT (VAL-D'OISE), le 15 mars 2010 volume 2010P numéro 1401. Suivi d'une attestation rectificative en date du 9 avril 2010 publiée le 16 avril 2010 volume 2010P numéro 1952. Ladite formalité reprise pour ordre le 6 mai 2010 volume 2010D numéro 4470.

### **Règlement de copropriété contenant état descriptif de division**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 15 juin 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ERMONT le 26 juillet 2011 volume 2011P numéro 4075.

### **Modificatif de division en Volumes**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Benoit MOREL, notaire à PARIS, le 13/06/2024 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Saint LEU LA FORET 2 / SPF du VAL d'Oise, le 02/07/2024 sous les références (sages 9504P02) Volume 2024 p 12242.

### **Mention sur l'A.F.U.**

Il est rappelé que l'ensemble immobilier objet des présentes est compris dans le périmètre de l'Association dénommée : « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DU CENTRE COMMERCIAL REGIONAL LES FLANADES (A.F.U.) », constituée aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, les 17 juin et 21 juin 1974, ayant pour objet notamment la propriété du terrain ainsi que la propriété et la gestion de divers équipements d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de cet objet, l'A.F.U. a acquis de la C.I.R.P. par acte des 16 et 18 décembre 1974, publié au bureau des hypothèques de PONTOISE le 24 janvier 1975, volume 6646 numéro 6 et modificatif établi les 7 et 14 mai 1975 publié au même bureau des hypothèques de PONTOISE le 20 juin 1975, volume 6790 numéro 7, le terrain et divers équipements d'intérêt communautaire. »



Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la **Commune de SARCELLES (95200)**

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

WENCH

ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	95 0	COM	565 SARCELLES	TRES	111	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	P01631
Propriétaire						MCKZPQ		POLAT/ERCAN		
26 RUE DE LA CROIX NIVERT						75015 PARIS				

DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
ANSEC	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	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DER	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
12	AY	366		23 PL DE FRANCE	1005	82	23	03	01001	0397372 A	585A	C	H	AP	5M		3724								3724
12	AY	366		23 PL DE FRANCE	1005	82	23	03	01002	0848246 P	585A	C	H	DA	5M		47								47
REV IMPOSABLE COM 3771 EUR COM R IMP R EXO 0 EUR																									

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





## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été établi le 29 août 2024 par M<sup>o</sup> Thierry PLOUCHART, Commissaire de Justice associé à Louvres (95) ci-après annexé :

WENCH

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexées, les attestations de surface privative élaborées le **29 août 2024**, 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.

WENCH

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<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 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 FORCEEE**

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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> 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 :

49.000€ (Quarante-neuf mille euros)

Fait et rédigé par le Pascal PIBAULT, Avocat  
au Bureau du VAP d'Gise

A Pontoise

Le

**PMH & Associés**

22, rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE  
Tél. : 01 34 35 34 35 /  
01 30 32 20 77 / 01 30 32 05 15  
Fax : 01 34 35 34 34 / 01 30 32 55 10  
E-mail : cabinet@pmh-avocats.com  
Toque 100