

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 studio dépendant d'un ensemble immobilier situé 6 rue Raspail à BEAUMONT SUR OISE (95260).

Cadastré section AC 267 pour une contenance de 78 ca.
Formant de façon indissociable les lots 2,4,6 et 7 de la copropriété.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences du :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie, Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, inscrite au RCS AMIENS n° 487 625 436 dont le siège social est 500 rue Saint-Fuscien 80095 AMIENS CEDEX 3, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège et,

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

TITRE FONDANT LES POURSUITES :

Agissant en vertu de l'acte authentique contenant vente et prêts immobiliers dressé le 3 septembre 2010 par Maître Alain BOIVIN, notaire associé à Chambly (60) ledit prêt ayant donné lieu à déchéance du terme.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Thierry PLOUCHART membre de la SCP PLOUCHART Commissaire de Justice à LOUVRES en date du 03 octobre 2024,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

Monsieur [REDACTED], né le
14/03/1989 à Pontoise (95), de nationalité française, célibataire,
demeurant 6, rue Raspail à 95260 BEAUMONT SUR OISE

CREANCE DU POURSUIVANT

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant entre les mains
de la **Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie**,
la somme suivante :

TRENTE-NEUF MILLE NEUX CENT HUIT EUROS
et 52 CTS (39.908,52 €) arrêtée provisoirement au 01/07/2024,
selon décomptes exactement détaillés ci-après annexés :

1°) PRET HABITAT n° 172181023599

Prêt Habitat 072181023599	Montant initial 71063,00 EUR	Echéance fir
Réalisé le 27/08/2010	Périodicité : MENSUELLE	Durée : 197

Taux contractuel : 3,90 %

Mise en demeure valant déchéance du terme du 18/03/2024

échéances impayées à compter du 15/03/2023

Capital échu

Intérêts normaux

Intérêts de retard

SOUS TOTAL CREANCE ECHUE

Capital à échoir

Indemnité de défaillance de 7%(26 961,77€)

SOUS TOTAL CREANCE A ECHOIR

[TOTAL, sauf mémoire, au 18/03/2024

Intérêts normaux calculés au taux contractuel

du 19/03/2024 au 01/07/2024 sur un capital échu et à échoir de 26 961,776

Sous-total 1..... 31.108,52 €

Sans préjudice de tous autres dus, droits, intérêts annuels postérieurs
au 1^{er} juillet 2024 au taux d'intérêt conventionnel de 3,90 % l'an
calculés sur le capital restant dû de 26.961,77 € à la date de déchéance
du terme jusqu'à parfait paiement, actions, frais de mise à exécution et
notamment le coût du commandement.

2°) PTZ n° : 72181023600

Prêt Habitat n°72181023600	Montant Initial 8 800,00 EUR	Echéance finale: 15/08/2032
Réalisé le 27/08/2010	Périodicité : MENSUELLE	Durée : 264 mois

Mise en demeure valant échéance du terme du 18/03/2024

Capital échu	0,00 €
Intérêts normaux	0,00 €
Intérêts de retard	0,00 €
SOUS TOTAL CREANCE ECHUE	0,00 €
Capital à échoir	8 800,00 €
SOUS TOTAL CREANCE A ECHOIR	8 800,00 €
Intérêts jusqu'au complet règlement	MÉMOIRE
Frais de procédure	MÉMOIRE
TOTAL, sauf mémoire, au 01/07/2024	8 800,00 €
Décompte Certifié Conforme	

Sous-total n°2 8.800 €

TOTAL 1+2 SAUF MEMOIRE.....39.908,52 €

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.

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 21 octobre 2024 sous les références (sages 9504P02) Volume 2024 S numéro 00249.**

Le débiteur a été assigné à comparaître pour l'audience d'orientation du mardi 28 janvier 2025 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PONTOISE.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **28 octobre 2024** par Maître Thierry PLOUCHART membre de la SCP PLOUCHART Commissaire de Justice ci-après reproduit :

Sur la COMMUNE de BEAUMONT SUR OISE (95260)

Dans l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé 6, rue Raspail à 95260 BEAUMONT SUR OISE.

Cadastré section AC 267 pour une contenance de 78 ca.

La saisie portant sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO DEUX (2)

Et les 118/1000 (118/i000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Et les 96/1000 (96/i000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Et les 16/1000 (16/i000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7)

Et les 7/1000 (7/1000èmes) des parties communes générales.

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Alain BOIVIN, notaire à Chambly (60), le 11 mars 2010 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Cergy, le 19/04/2010 Volume 2010 P 3047.

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

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune de **BEAUMONT SUR OISE (95260)**

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

Année de référence : 2023		Département: 95 0		Commune : 052 BEAUMONT SUR OISE												-RES : 038		Numéro communal : L01010													
Titulaire(s) de droit(s)																															
Droit réel : Propriétaire												Numéro propriétaire : MCJWTD																			
Nom : Prénom :																															
Adresse : 6 RUE RASPAIL 95260 BEAUMONT SUR OISE																															
Propriété(s) bâtie(s)																															
Désignation des propriétés												Identification du local				Évaluation du local															
An.	Sec	N° Plan	c Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du cat loc	s Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com. Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction AC Exo	%ExO	TX OM	Coef #	RC TEOM					
19	AC	267		6	RUE RASPAIL 001 LOT 0000002 118/000 001 LOT 0000004 96/1000 001 LOT 0000006 16/1000 001 LOT 0000007 7/1000	0710	A	01	00	00004	950520066114	052A	C	H	AP	7	729							P		729					
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale																			
729 euro(s)						0 euro(s)						729 euro(s)																			
Propriété(s) non bâtie(s)																															
Désignation des propriétés												Évaluation												Livre foncier							
An.	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Cede Rivoli	N° Pare Prim	FP/ DP	s Tar	SUF	GR/ SSGR	Nat cult	Contenance HA ACA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%ExO	TC	Feuille											
Contenance totale						Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles													
HA A CA						Revenu imposable						Revenu exonéré						Revenu imposé						Revenu exonéré		Revenu imposé		0			
						0						0						0						0						0	

Délivré le 03/07/2024

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orsleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 03/07/2024
validité: six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9504101 105

SF2414012340

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095					Commune : 052 BEAUMONT SUR OISE					
Section	N° plan	PDL	N° du fot.	Quote-part : Adresse	Contenance cadastrale	N° de DA	Désignation nouvelle			
							Section	N° plan	Contenance	
AC	0267			6 RUE RASPAIL	0ha00a7Bea					
AC	0267	001	2	118/1000						
AC	0267	001	4	96/1000						
AC	0267	001	6	16/1000						
AC	0267	001	7	7/1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE



INSCRIPTIONS

Le CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE bénéficie sur le bien à saisir d'une inscription de PPD prise le 17/11/ 2010 sages 9504P01 Volume 2010 V 4128 et Volume 2010 V 4129 et d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 17/11/2010 sages 9504P01 Volume 2010 V 4130 et Volume 2010 V 4131.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **28 octobre 2024** par la SCP PLOUCHART et associés, Commissaires de Justice associé à PONTOISE (95), ci-après annexé :

VENCH

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 6, Rue Raspail
Rez-de-chaussée
95260 BEAUMONT SUR OISE**

Type de bien : APPARTEMENT d'une pièce principale.

**SCP PLOUCHART - SIA- GAUTRON
Commissaires de Justice
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude@ploucliartassocies.com**

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice
Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél : 01 34 72 60 60
Fax: 01 34 72 68 18
CCP PARIS N° 62625 L N
Email : etude@ploucharta.societes.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC METRAGE


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

LE VINGT-HUIT OCTOBRE

REFERENCE ETUDE N° 50240640 CRCA BRIE PICARDIE / PVD PVD ACTE500 Tiers
--

À LA DEMANDE DE :

LA CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE-PICARDIE, Société Coopérative à capital variable, dont le siège social est 500, Rue Saint-Fuscien à AMIENS (80095), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Pascal PIBAULT. Avocat, 22, Rue Victor Hugo 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 6, Rue Raspail à BEAUMONT-SUR-OISE. (95260), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- > Que selon acte reçu le 3 Septembre 2010 par Maître Alain BOIVIN, Notaire Associé à CHAMBLY (60), prêts furent consentis par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE, 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 :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A SAISIR

COMMUNE DE BEAUMONT-SUR-OISE (95260)

Dans l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé 6, rue Raspail à BEAUMONT-SUR-OISE (95260), cadastré section AC numéro 267, pour une contenance de 78 ca,

La saisie portant sur les biens et droits immobiliers, ci-après désignés :

- **LOT NUMÉRO DEUX (2) :**
Et les 118/1000^{ème} des parties communes générales.
- **LOT NUMÉRO QUATRE (4) :**
Et les 96/1000^{ème} des parties communes générales.
- **LOT NUMÉRO SIX (6) :**
Et les 16/1000^{ème} des parties communes générales.
- **LOT NUMÉRO SEPT (7) :**
Et les 7/1000^{ème} des parties communes générales.

- > 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 et en cours d'édification, soit effectuée, et qu'elle me requiert d'y procéder.

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 Yann CLEMENT et Amine LARHISSI, de Monsieur Flavio LOURENCO, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet MY EASY DIAG, dont le siège social est 20, Rue Lavoisier à PONTOISE (95300), ainsi qu'en l'absence de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] propriétaire, lequel pourtant convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 16 Octobre 2024, soit :

Étant sur place, personne ne répondant à mes appels insistants et répétés, et les lieux semblant abandonnés, j'ai fait procéder par le serrurier requis à l'ouverture de la porte d'entrée du logement.

**DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE L'ISLE-ADAM
COMMUNE DE BEAUMONT-SUR-OISE (95260)
6, RUE RASPAIL
REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE
(AVEC PORTE D'ENTREE DANS LA COUR)**

UN APPARTEMENT D'UNE PIÈCE PRINCIPALE, SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN:

- Cuisine dans laquelle on pénètre directement

- Petite salle d'eau équipée de douche, lavabo et W.C

- Dégagement avec penderie, dans laquelle se trouve implanté le ballon d'eau chaude

- Pièce principale disposant d'une fenêtre sur rue

Eau, électricité, pas de système de chauffage en place.

L'ensemble paraissant former, d'un seul tenant et de façon indissociable, les Lots n° 2, 4, 6 et 7 de la copropriété, pour respectivement 118, 96, 16 et 7 /1.000 èmes des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont à ce jour partiellement meublés, et semblent être totalement inoccupés et laissés à l'abandon.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Selon les renseignements recueillis sur place, il n'existe aucun Syndic en fonction à ce jour, ni professionnel ni bénévole.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET DÉMÉNAGEMENT :

Cuisine

Peinture au plafond
Peinture et lambris PVC sur les murs
Carrelage au sol

Salle d'eau

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

Pièce principale

Peinture sur plafond et murs
Parquet stratifié au sol

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

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



VENH





E



VENH



Et de tout ce qui précède, porte d'entrée préalablement et convenablement refermée, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouve annexé le Certificat de Superficie de la Partie Privative dressé sur 4 pages par le Cabinet MY EASY DI AG, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante sept euros et neuf centimes.

Nombre de pages : 10 (+ annexe)

Cout	
Set	9,40
Emoi	221,36
Art444-29	75,15
Tva	61,18
Total	367,09



My Easy Diag

Diagnostics immobiliers

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Conseillers de Justice Associés
20, rue Paul Bruel
95300 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 00 00

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **24/IMO/0033**

Date du repérage : 28/10/2024

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi no 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **Rue Raspail**
Commune : **95260 BEAUMONT SUR OISE**
Section cadastrale AC 267

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Lot 2, 4, 6, 7

Désignation du propriétaire

Désignation du *client* :

Nom et prénom : **M. [REDACTED]**
Adresse : **6 Rue Raspail**
95260 BEAUMONT SUR OISE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP PLOUCHART SIA GAUTRON**
Adresse : **Rue Paul Bruel**
95380 LOUVRES

Repérage

Appartement

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **ZEMMOURI Mustapha**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **My Easy Diag**
Adresse : **10 Rue Lavoisier**
95300 Pontoise
Numéro SIRET : **93284950800019**
Désignation de la compagnie d'assurance : **Klarity**
Numéro de police et date de validité : **CDIAGK001402 - 01/09/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 24,34 m².

Certificat de superficie n° 24/1MO/0033**Résultat du repérage**

Date du repérage : 28/10/2024

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître PLOUCHART

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Commentaires
Cuisine	8,49	RDC
Salle d'eau + Wc	2,48	RDC
Dégagement	1,15	RDC
Séjour	12,22	RDC

Superficie privative en m2 du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 24,34 m2 (vingt-quatre mètres carrés trente-quatre)

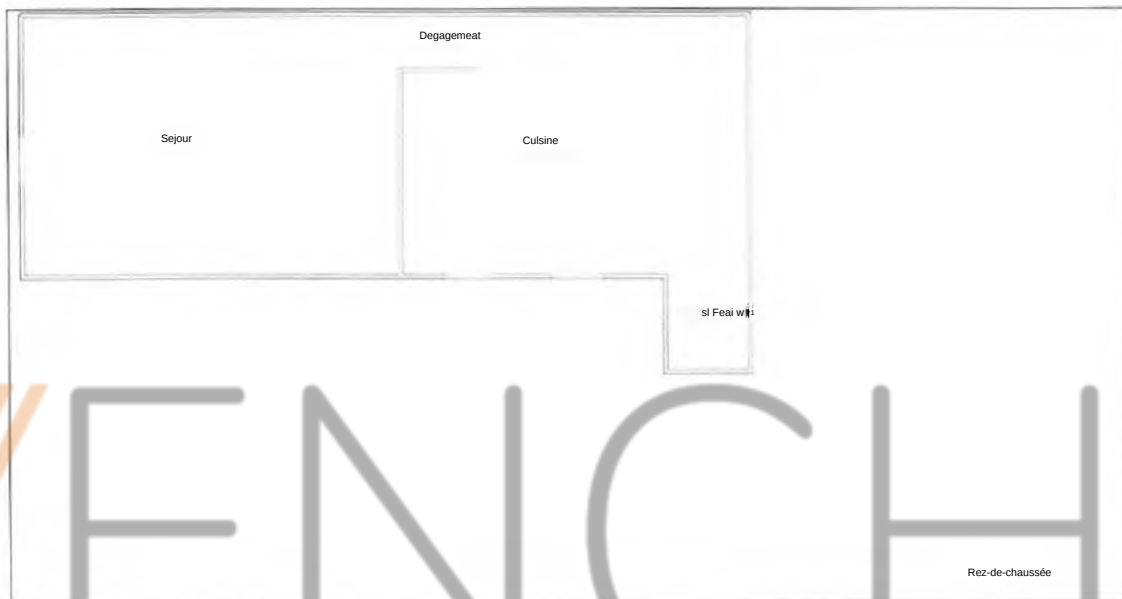
Fait à Pontoise, le 28/10/2024

Par : ZEMMOURI Mustapha

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 24/IMO/0033

Loi
Carrez



Certificat de superficie n° 24/1MO/0033

Loi Carrez

QUALI PERT

Certificat No C3205

Monsieur Mustapha ZEMMOURI

Certifié dans le cadre du processus de certification PRO4 et 1 ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 09 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Ameniesane mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des plombiers intervenant dans les domaines du plomb, de l'électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des plombiers intervenant dans les domaines du plomb, de l'électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des plombiers intervenant dans les domaines du plomb, de l'électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des plombiers intervenant dans les domaines du plomb, de l'électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Ou 07:12:2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des plombiers intervenant dans les domaines du plomb, de l'électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT

Une certification peut être **suspendue**, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALI PERT www.qualixpert.com.

ro9 Certification de compétence version n° 120

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] selon acte acquisitif dressé à son profit, le 03 septembre 2010 par Maître Alain BOIVIN notaire associé à Chambly (60) publié le 17/11/2010 (sages 9504P01) Volume 2010 P 8916 au SPF de Cergy-Pontoise 1.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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.

VENCH

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er}- CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite partout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 - SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 - VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15-VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19- DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24- PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26- ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

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

9.000€ (Neuf mille euros)

Fait et rédigé par M^e Pascal PIBAUZT, Avocat
au Barreau du Val d'Aisne

A Pontoise

Le 10 décembre 2024

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