

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de PONTOISE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

## SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

### EN UN LOT

#### Aux requête, poursuites et diligences de :

Le [REDACTED] - [REDACTED] - Banque régie par les articles L 511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 611.858.064 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542.016.381, dont le siège social est sis 06 Avenue de Provence à 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Julien SEMERIA**, membre de la SELARL 9 JANVIER, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 20 rue Alexandre Prachay à 95300 PONTOISE – Toque 211 lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Eddy ROULLEAUX, Notaire à PONTOISE (Val d'Oise) en date du 05 mars 2014 contenant prêt modulable n°300661043800020142803 d'un montant de 151.000 € remboursable au moyen de 300 échéances successives au taux de 3,65 % l'an et contenant affectation hypothécaire.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS MYHUISSIER, Commissaires de justice à PONTOISE (Val d'Oise), en date du 08 janvier 2025, fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

Monsieur [REDACTED] époux de Madame [REDACTED]  
[REDACTED] né le [REDACTED]  
[REDACTED] de nationalité française, domicilié 10 Avenue du Général Leclerc à 92250 LA GARENNE COLOMBES.

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié :

La somme de 130.268,66 € provisoirement arrêtée au 14 novembre 2024.

Ladite somme se décomposant comme suit :

Au titre du prêt modulable n°300661043800020142803 :

\*Capital restant dû : 116.424,16 €

\*Intérêts au taux de 3,65% courus au 14.11.2024 : 5.373,47 €

\*Intérêts postérieurs au taux de 3,65%  
jusqu'à parfait paiement : mémoire

\*Assurance courue : 321,34 €

\*Indemnité conventionnelle : 8.149,69 €

**SOIT UN TOTAL SAUF MEMOIRE**

**AU 14 NOVEMBRE 2024 DE : 130.268,66 €**

**(CENT TREnte MILLE DEUX CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET  
SOIXANTE SIX CENTIMES)**

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution, des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits et 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 du Val d'Oise le 21 janvier 2025 volume 2025 S n°20.

Aucun autre créancier n'était inscrit à la date de publication du commandement de saisie.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître devant le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de PONTOISE (95300), en vue de l'audience d'orientation du **mardi 25 mars 2025 à 15 heures**.

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, d'après titre :

Les biens et droits immobiliers sis à **CHAMPAGNE SUR OISE** (Val d'Oise), 23 A rue des Martyrs, cadastrés section AC 935 Lieudit 23 rue des Martyrs pour 02a 60ca et consistant en, **d'après titre** :

**Un bâtiment à aménager en habitation** comprenant un étage et consistant en une remise, garage, buanderie auquel on accède à l'aide d'une servitude de passage constituée au profit de la parcelle cadastrée section AC 935 à l'encontre des parcelles cadastrées section AC 427, AC 428 et AC 936.

**Un puits commun** avec les propriétés riveraines sises aux 17, 19 et 21 rue des Martyrs, auquel on accède par une porte se trouvant au fond du jardin.

**Tel que ledit immeuble s'entend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tous droits de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui auraient pu ou pourront être faites, sans aucune exception ni réserves.**

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

Le procès-verbal de description des biens saisis a été établi le 27 janvier 2025 par Maître Olivia PLANTARD, Commissaire de Justice au sein de la SAS MYHUISSIER, Commissaires de justice à PONTOISE (Val d'Oise), et ci-après annexé :

SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARcq  
Commissaires de Justice Associés

Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62

eacuteude@myhuissier.com

FR60 4003 1000 0109 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le VINGT SEPT JANVIER de 8h40 à 9h45

À LA DEMANDE DU :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL C.I.C, SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 611 858 064 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°542 016 381, dont le siège est 6 Avenue de Provence 75009 PARIS agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,  
Eisant domicile en notre Etude,

AGISSANT EN VERTU :

1<sup>o</sup>. De la grosse durement en forme exécutoire d'un acte authentique reçu par Eddy ROULLEAUX, Notaire à Pontoise (Val d'Oise) en date du 5 mars 2014 contenant prêt modulable n°30066 10438 00020142803 d'un montant de 351.000 € remboursable au moyen de 300 mensualités successives au taux de 3,65 % l'an et contenant affectation hypothécaire,

2<sup>o</sup>. D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré à Monsieur [REDACTED]

3<sup>o</sup>. Des dispositions des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

JE, Olivia PLANTARD,  
Commissaire de Justice salarié au sein de la SELAS MyHuissier Le Peillet & Darcq, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence de PONTOISE, y demeurant, 9 Place Saint Louis, soussignée,

NE SUIS TRANSPORTÉE CE JOUR.

SUR LA COMMUNE DE CHAMPAGNE SUR OISE 95660 – VAL D'OISE  
-23 A RUE DES MARTYRS, où étant en présence de :

[REDACTED] propriétaires des parcelles situées au 23 Rue des Martyrs à l'avant de celle de Mr [REDACTED]

J'ai procédé ainsi qu'il suit et ai pu faire les constatations suivantes :

SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq  
Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARcq  
Commissaires de Justice Associés  
Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice  
9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62  
*etude@myhuissier.com*  
FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

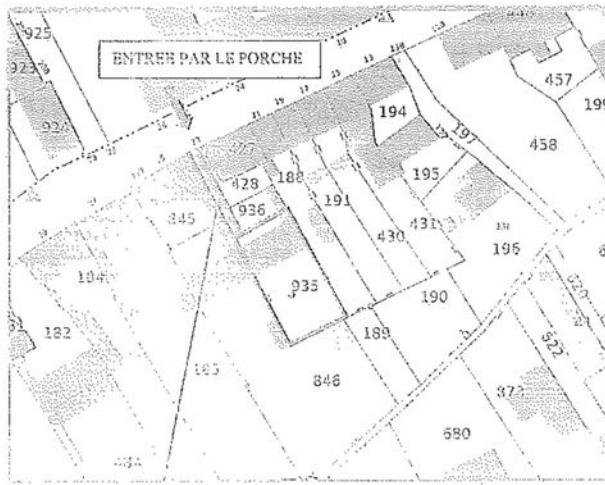
ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



Le bien dont il s'agit dépend d'un ensemble immobilier situé à CHAMPAGNE SUR OISE (Val d'Oise), 23 A Rue des Martyrs, cadastré section AC 935.

La parcelle AC 935 est enclavée et accessible depuis un porche au 23 rue des Martyrs. Le porche appartient aux propriétaires des parcelles 427, 428 et 936 constituées d'une maison d'habitation, d'une terrasse et d'un jardinet.

Sur les parcelles 428 et 936 il existe une servitude de passage, le propriétaire de la parcelle 935 étant le fonds dominant.



Le porche d'accès formé par deux vantaux en bois est situé sur la parcelle 428. Sous le porche, l'accès est bétonné puis j'accède à une partie végétalisée sur les parcelles 428 et 936 jusqu'à une délimitation partielle constituée d'une clôture en bois entre les parcelles 936 et 935.

SELAS MyHuisquier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARCO  
Commissaires de Justice Associés

Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS

BP 153

95300 PONTOISE

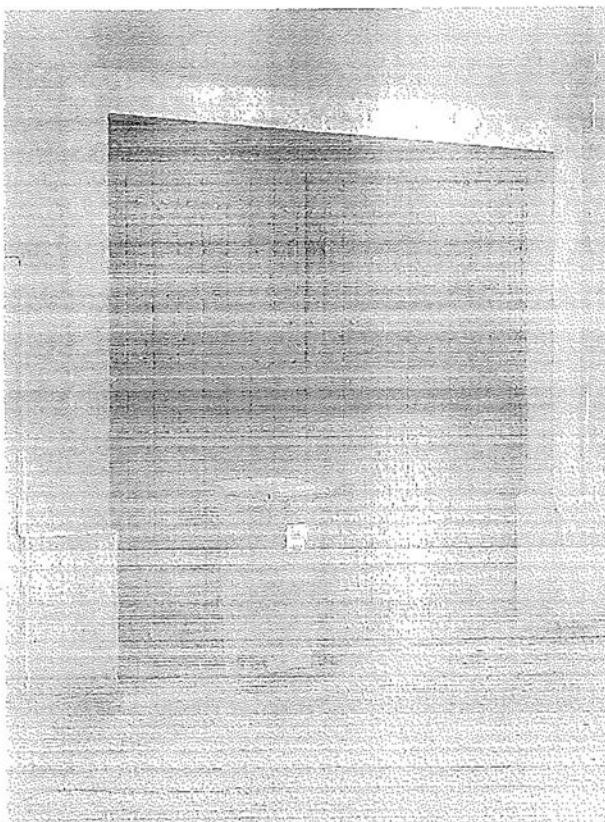
Tel : 01.34.35.36.60

Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuisquier.com

FR60 4003 1000 0100 6024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARcq  
Commissaires de Justice Associés

Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.33.36.62

[enude@myhuissier.com](mailto:enude@myhuissier.com)

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

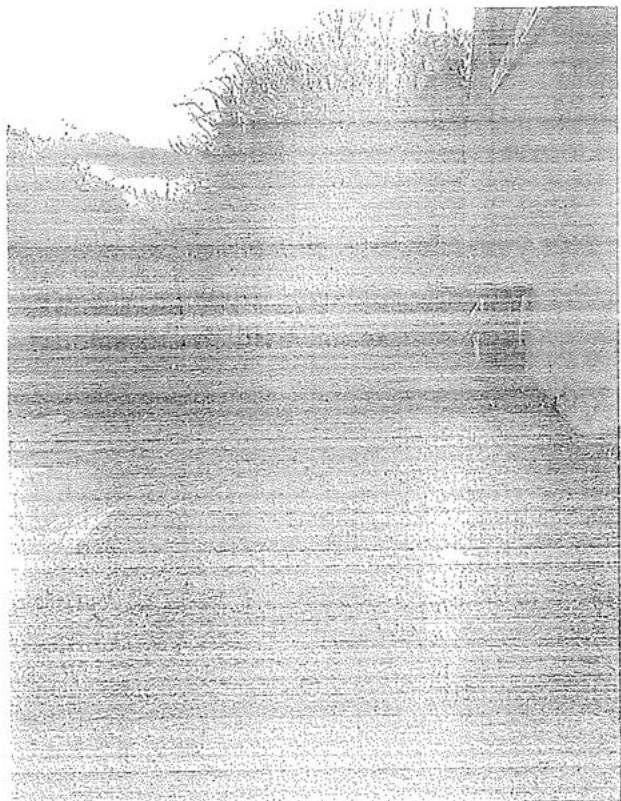
Guillaume LE PEILLET  
Julie DARCIQ  
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62  
[ende@myhuissier.com](mailto:ende@myhuissier.com)

FR60 4003 1069 0100 0024 1322 PS0  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



Selon les déclarations de [redacted] la parcelle a bien été bornée.  
Je constate la présence d'une borne topographique le long du mur en pierre  
sur la droite.

SELAS MyHoussier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARCO  
Commissaires de Justice Associé

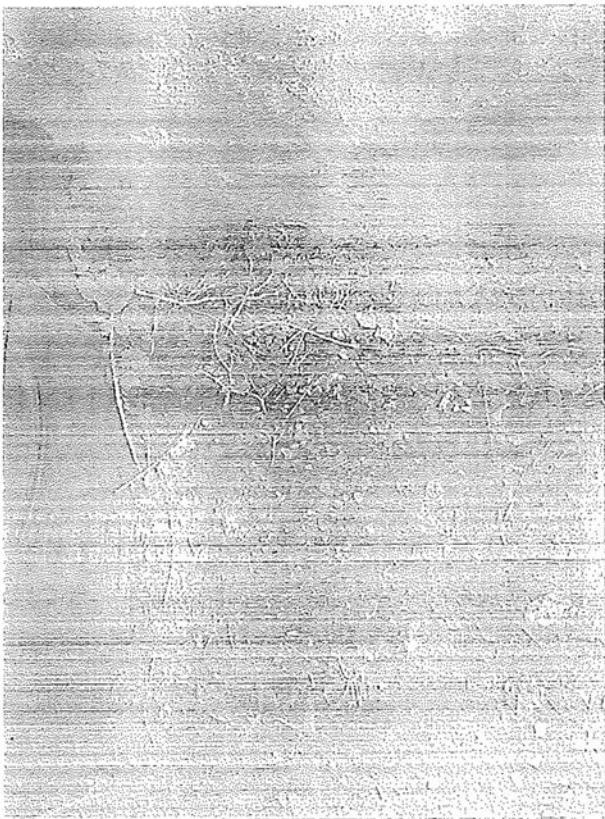
Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.61

*etude@myhoussier.com*

FR68 4603 1000 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



Il s'agit d'un terrain végétalisé en friche et dont l'ancien bâtiment, une ancienne grange est désormais en ruine.

En effet, la grange en pierres anciennes s'est effondrée il y a une dizaine d'années. Je constate les vestiges de l'ancienne grange : plusieurs poutres, certaines étant couchées au sol et d'autres tenant encore verticalement, une multitude de pierres recouvertes de végétation.

Sur le pignon de la maison de gauche je constate une partie de mur en pierre appartenant à l'ancienne construction.

Un puits commun avec les propriétés riveraines des 17 – 19 et 21 Rue des Martyrs est présent au fond du terrain.

Au fond du terrain un muret en pierres anciennes délimitant la parcelle 935.

SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARcq  
Commissaires de Justice Associé

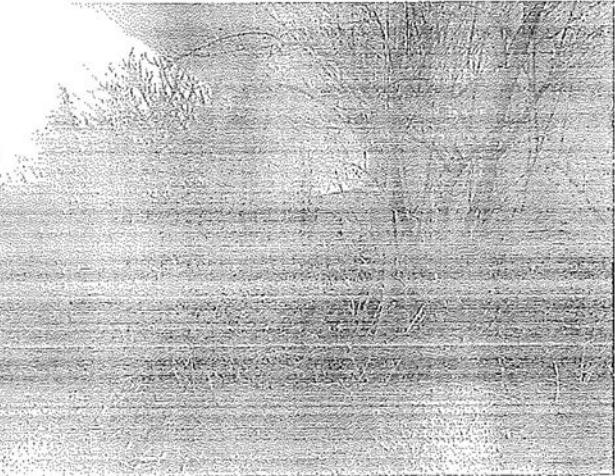
Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62

*etude@myhuissier.com*

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



SELAS MyHuisier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARCIQ  
Commissaires de Justice Associé

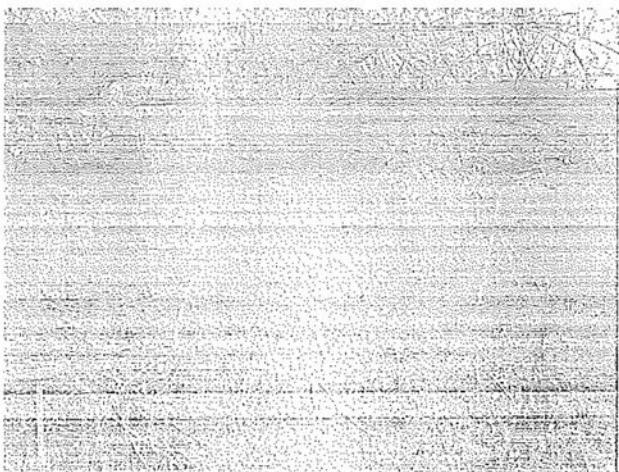
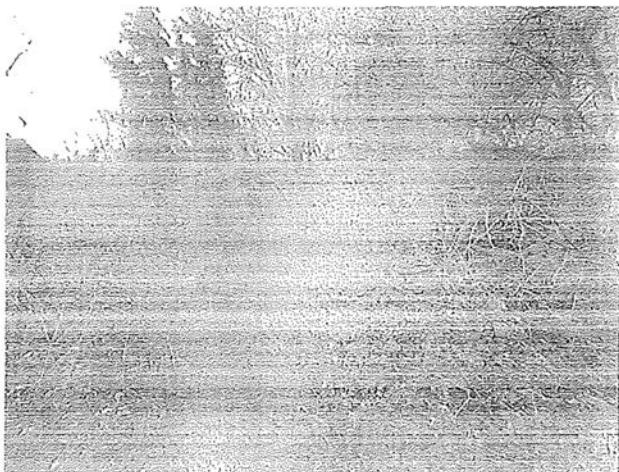
Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tel : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62

*ctude@myhuissier.com*

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq

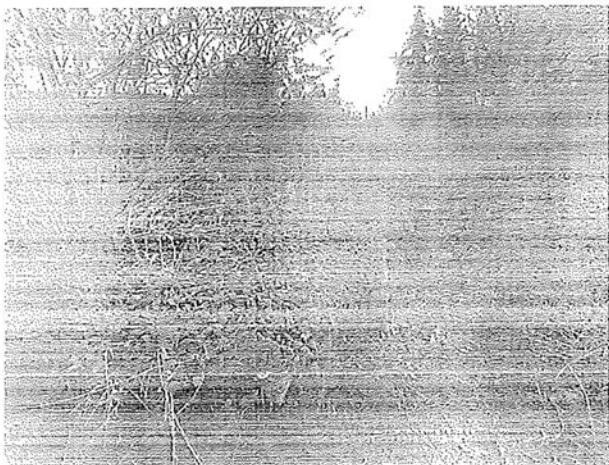
Office de Pontoise

Guillaume I.E PEILLET  
Julie DARcq  
Commissaires de Justice Associé

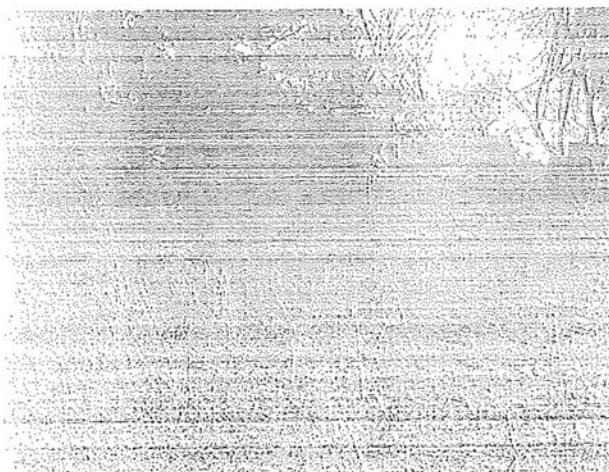
Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillatume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62  
[ezade@myhuissier.com](mailto:ezade@myhuissier.com)

FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP



ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



SELAS MyHuissier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET  
Julie DARCO  
Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD  
Leticia SAILLE  
Guillaume LETURGIE  
Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS  
BP 153  
95300 PONTOISE  
Tél : 01.34.35.36.60  
Fax : 01.34.35.36.62

[stule@myhuissier.com](mailto:stule@myhuissier.com)

FR60 4003 1009 0100 0024 1322 F50  
CDCG FR PP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE



CONDITIONS D'OCCUPATION :



J'insère des photographies prises par mes soins.

ET DE CE QUE DESSUS JE DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE  
DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

SEIAS Mytheissier  
Le Peillet & Darcq

Office de Pontoise

Guillaume LE PEILLET

Julie DARCO

Commissaires de Justice Associé

Olivia PLANTARD

Leticia SAILLE

Guillaume LETURGIE

Commissaires de Justice

9, Place Saint LOUIS

BP 153

95300 PONTOISE

Tel : 01.34.35.36.60

Fax : 01.34.35.36.62

*cpode@mytheissier.com*

FR66-4003 1000 0100 0024 1322 F50

CDGG FR PP

Olivia PLANTARD  
Commissaire de Justice salariée



ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

AMIS  
PLANTARD  
A.Y.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-après littéralement rapporté :



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

三  
卷之二

Relevé de propriété

FINANCES PUBLIQUES

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en a fait selon acte reçu par Maître Eddy ROULLEAUX, Notaire à PONTOISE (Val d'Oise) en date du 05 mars 2014 dont une copie authentique a été publiée le 17 mars 2014 volume 2014 volume 2014 P n° 1729 avec attestation rectificative publiée le 04 juillet 2014 volume 2014 P n°4120.

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> — CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers regie 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 détaillé 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 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 perils 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 evincé 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 ABOUNEMENTS 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 integral 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, perils, 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 A 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 surenchériseurs, 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 taxes, 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 taxes 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 integral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune demolition 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 réiteration 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 taxes, 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 taxes 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 FORCÉE**

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 reitération 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 designé 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 livré 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 JOUSSANCE**

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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 PROPRIÉTÉ**

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 CRÉANCIER 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 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 lui 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 élue 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 : 30.000 € (TRENTE MILLE EUROS).

Fait à PONTOISE, le 13 février 2025

Maître Julien SEMERIA, Avocat du créancier poursuivant

## **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 lui 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 : **70.000 € (SOIXANTE DIX MILLE EUROS)**.

Fait à PONTOISE, le 13 février 2025

Maître Julien SEMERIA, Avocat du créancier poursuivant

**SELARL 9 JANVIER**  
AVOCATS ASSOCIÉS  
22 Rue Alexandre Prachay  
95300 PONTOISE  
Téléphone : 01.34.24.94.40  
Télécopie : 01.34.24.89.01  
Boîte 211