

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 de 4 pièces d'une surface de 74,22 m2.

Un emplacement de garage privatif portant le n° 211
et une cave

situés 6, place du Docteur GUERIN
à 95200 SARCELLES,

dépendant d'un ensemble immobilier
cadastré section BD 774

pour une contenance cadastrale de lha 51a 7ca
et formant les lots n°509, 549 et 1311 de la copropriété.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences du :

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

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

TITRE FONDANT LES POURSUITES :

Agissant en vertu de la copie exécutoire du jugement rendu le 15/03/2024 par le Tribunal Judiciaire de Pontoise, signifié le 25/04/2024, définitif.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploits de Maître Nicolas GOUSSEAU et de Maître Audrey POINET, membres de l'étude AXE LEGAL Commissaire de Justice à ARGENTEUIL en date des **04 novembre et 03 décembre 2024**,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

1°/ Monsieur [REDACTED], époux de Madame [REDACTED],

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CREANCE DU POURSUIVANT

D'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant entre les mains du CREDIT LOGEMENT, la somme suivante :

SOIXANTE-DIX HUIT MILLE HUIT CENT VINGT SEPT EUROS ET 37 CTS (78.827,37 €) arrêtee provisoirement au 07/10/2024 selon décompte exactement détaillé ci-après annexé :

	Date valeur	Montant	Principal	Inte
Principal selon jugement	05/12/2022	69.980,01	69.980,01	
REPORT	05/12/2022	69.980,01	69.980,01	
Intérêt 0.77 % sur 69 980,01 du 05/12/22 au 31/12/22 soit 27 jours	31/12/2022			
REPORT	01/01/2023	70.019,87	69.980,01	
Intérêt 2.06 % sur 69 980,01 du 01/01/23 au 27/03/23 soit 86 jours	27/03/2023			
Frais de procédure	28/03/2023	580,00		
REPORT	28/03/2023	70.939,53	69.980,01	
Intérêt 2.06 % sur 69 980,01 du 28/03/23 au 10/04/23 soit 14 jours	10/04/2023			
Frais de procédure	11/04/2023	110,33		
Frais de procédure	11/04/2023	5,71		
REPORT	11/04/2023	71.110,86	69.980,01	
Intérêt 2.06 % sur 69 980,01 du 11/04/23 au 16/04/23 soit 6 jours	16/04/2023			
Frais de procédure	17/04/2023	48,78		
Frais de procédure	17/04/2023	2,86		
REPORT	17/04/2023	71.186,20	69.980,01	
Intérêt 2.06 % sur 69 980,01 du 17/04/23 au 30/06/23 soit 75 jours	30/06/2023			
REPORT	01/07/2023	71.482,42	69.980,01	
Intérêt 4.22 % sur 69 980,01 du 01/07/23 au 31/12/23 soit 184 jours	31/12/2023			
REPORT	01/01/2024	72.971,13	69.980,01	
Intérêt 5.07 % sur 69 980,01 du 01/01/24 au 14/03/24 soit 74 jours	14/03/2024			
ART 700 CPC	15/03/2024	2.000,00		
DFDART	15/3/074	75 son A5	so oan n1	

Intérêt 10.07 % sur 69 980,01 du 25/06/24 au 30/06/24 soit 6 jours	30/06/2024			
REPORT	01/07/2024	76.944,47	69.980,01	
Intérêt 9.92 % sur 69 980,01 du 01/07/24 au 07/10/24 soit 99 jours	07/10/2024			
remboursement			69.980,01	

TOTAL 78.827,37 c

Outre les intérêts annuels postérieurs au taux d'intérêt légal appliqués sur le principal selon jugement rendu le 15/03/2024 jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du commandement.

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

Les parties saisies n'ayant pas satisfait auxdits commandements, ceux-ci ont été publiés au service de la publicité foncière de ST LEU LA FORET **le 16 décembre 2024 sous les références (sages 9504P02) Volume 2024 S numéro 297 et Volume 2024 S numéro 298.**

Les débiteurs ont été assignés à comparaître pour l'audience d'orientation du mardi 25 mars 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 **03 janvier 2025** par Maître Nicolas GOUSSEAU membre de l'étude AXE LEGAL Commissaire de Justice à ARGENTEUIL ci-après reproduit :

COMMUNE DE SARCELLES (95200)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé à SARCELLES (95) 7 à 12, boulevard Albert Camus, avenue de la Division Leclerc, 1, place du Docteur Calmette, 6 et 9 place du Docteur Guérin, 23 et 27, place du Docteur Charcot, consistant en un ensemble de sept bâtiments à usage d'habitation et commercial dénommés « bâtiment 221, 222, 223, 226, 232, 233, 238, 239 et 240 plus un garage souterrain dénommé Albert Camus, cadastré :

Cadastré section BD 774 pour lha 51a 7ca.

LOTS SAISIS : 509,,549 et 1311 à l'adresse postale : 6, place du Docteur GUERIN à 95200 Sarcelles.

- **Lot n° 509** : dans le bâtiment 223, escalier A, au 4^{ème} étage, gauche, un appartement de 4 pièces,
Et les 2.193/1.000.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n° 549** : dans le bâtiment 223, escalier A, au sous-sol, une cave.
Et les 20/1.000.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n° 1311** : dans le bâtiment 223, un emplacement de garage privatif portant le n° 211.
Et les 227/1.000.000èmes des parties communes générales.

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété _____

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 le 19 novembre 1970 par Maître LACOURTE notaire à Paris publié le 21/12/1970 Volume 5333 numéro 1 et son modificatif selon acte du 14 novembre 1986 publié le 06/01/1988 et le 25/03/1988 Volume 11874 n° 12. .

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers, ci-après désignés les biens saisis existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, notamment tous immeubles par destination, sans 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 :

Année de référence : 2024 Département : 95 0 Commune : 585 SARCELLES															TRES :111 Numéro communal ; E00389											
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire												Numéro propriétaire : MCG7GS Né(e) le 09/08/1974 À 75 PARIS 10														
Nom : █████ Prénom : █████																										
Adresse: 96 RUE JEAN JAURES																										
95400 ARNOUVILLE																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés												Identification du local								Évaluation du local						
An	Sec	N° Plan	C Part	NP Voirie	Adresse	Cod-Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N fiscal du local	s Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DES	Fraction RC Exo	XEXO	TX OM	Ceef	RC TEOM
10	8D	774		SB	8D ALBERT CAMUS	0040	A	03	82	11001	955850405514	S85A	c	H	DE	c	219							P	219	
10	8D	774		6	PL DU DR GUERIN	0823	E	02	04	01001	955850405838	S85A	c	H	AP	SM	3 203							P	3 203	
					0001 LOT 0000509 2193/10000000																					
					0002 LOT 0000549 20/10000000																					
10	BD	774		6	PL DU DR GUERIN	0823	E	02	04	01002	955850927047	S85A	c	H	DA	SM	23							P	23	
					0001 LOT 0000509 2193/10000000																					
					0002 LOT 0000549 20/10000000																					
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale												Total revenu imposé pour la part communale								
3 445 euro(s)						0 euro(s)												3 445 euro(s)								

Propriété(s) non bâtie(s)																					
Désignation des propriétés						Évaluation														Livre foncier	
An	Sec	N° Plan	NP Voirie	Adresse		Code Rivoli	N-Parc FPI Prim DP	S Tar	sUF	GR/ c SSGR	L	Nat cult	Contenance HA ACA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Net	Fraction RCEO	%EXÖ	TC	Feuillet
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		

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 10/10/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 95041011 05

SF2415315665

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095				Commune : 585				SARCELLES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	0 2	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BD	0774			21 BD ALBERT CAMUS	1ha51a47ca					
BD	0774	001	509	2193/1000000						
BD	0774	001	549	20/1000000						
BD	0774	001	1311	227/1000000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 Janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



INSCRIPTIONS

Le CREDIT LOGEMENT bénéficie sur le bien à saisir d'une hypothèque judiciaire définitive prise le 23/07/2024 (9504P02) Volume 2024 V 5335 se substituant à l'inscription judiciaire provisoire prise le 03/04/2023 (9504P02) Volume 2023 V 3085, rectifiée le 05/05/2023 Volume 2023 V 4165.
Et d'une hypothèque légale prise le 23/07/2024 (9504P02) Volume 2024 V 5336.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **03 janvier 2025** par Maître Nicolas GOUSSEAU membre de l'étude AXE LEGAL Commissaire de Justice à ARGENTEUIL, ci-après annexé :

VENCH

MD 208126/973 **EXPEDITION**

SAS AXE LEGAL

Office d'Argenteuil

Commissaires de Justice

102, boulevard Héloïse

95100 ARGENTEUIL

Téléphone : 01.34.41.76.27

Mail : n.gousseau@axe-legal.fr



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE TROIS JANVIER à 18 h 15**

A LA REQUETE DE :

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

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

Je, Nicolas GOUSSEAU, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS AXE LEGAL, office d'Argenteuil, résidant au 102, boulevard Héloïse, soussigné,

Agissant en vertu des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 15 mars 2024 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE au préjudice de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED]

Me suis rendu ce jour **3 janvier 2025 à 18 h 15** au n° 6, place du Docteur Guérin à SARCELLES (95200), où, là étant, en présence du locataire Monsieur FEVZI CICEK,

J'AI PROCÉDÉ À LA DESCRIPTION SUIVANTE :

Le bien saisi se trouve dans un ensemble immobilier daté des années 1970 qui comporte plusieurs bâtiments disposés autour d'une dalle et d'espaces verts.

Le bâtiment en question est élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages droits.

Le gros œuvre est construit en béton.
Les façades sont sous en enduit et pâte de verre.
La toiture est de type toit-terrasse.
Les menuiseries extérieures sont métalliques à simple vitrage.
Les volets en bois sont déroulants.



Place du Docteur Guérin



N°6 place du Docteur Guérin

Lot numéro 509 :

Il s'agit d'un appartement de quatre pièces principales situé au 4^{ème} étage gauche.

Il se compose d'une entrée qui distribue à gauche la cuisine et la salle de séjour. A droite, un couloir dessert trois chambres, toilettes et la salle de bain.

Les sols sont carrelés.

Les murs sont tendus d'une toile peinte ou peints. Faïence murale dans les pièces humides.

Les plafonds sont peints.

La salle de bain est équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Les toilettes sont équipées d'une cuvette de W.C.

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



Entrée

VENGOH





Cuisine aménagée avec évier en inox



Cellier à la suite de la cuisine



Salle de séjour



Loggia séjour



Chambre 1



Chambre 1 - loggia



Chambre 2



Chambre 3



Chambre 3

VE



Toilettes

H



Salle de bain



Salle de bain

Lot numéro 549 :

Il s'agit d'une cave située au sous-sol de l'immeuble. Elle n'a pu être visitée en l'absence de clé de la porte commune.

Lot numéro 1311 :

Il s'agit d'un emplacement de stationnement situé au sous-sol de l'immeuble qui porte le numéro 211.



°0°0°0°

Le logement est occupé par Monsieur CICEK FEVZI selon bail en date du 1^{er} janvier 2024 photographié ci-dessous :

ht

g-----C

ATRA TYPE DE LOCATION
 Ur logement non meublé

(Soumis au titre ler bis de In
 modifié, "Usju let 1g89tandnt à améliorer las rapporta feentifs et portant
 - no lalol n° 66-1280 u 23 déconbrn 1986)

U DÉSIGNATION DES PARTIES

"ProepMeorvstosteereuerso/ma,sa.s.oM.

- Qualite
 Nopp,cvahoTeyz,FN.Porzonmash,nooo •
 — NAX .

- Denomtnaton yei personne moru)

• Sor"Ero ntuto exerunssemen ortre paranuset "l "i usquau gustame degre nem"

- Domici n ou soge social dubainour.

- Adresse
 S.L.as. .SA. wlt.a.

- Adresse omall (facultatil)

Desgné(s)lo-apresrie baillour».

- Nom etprenom tu ou des lecires. adresse emal (acultatn
 0- C-ce= ES.... e I s N " Niss 119s-.

Dasgd(s) u-aprés « le locataire » :

Ta été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement alnst détermine

A. Consistance du logement

• Localisation du logement: adresse / bliment / étage / porta ...

6. P:— ... nnd-cn-ym= ... ry ... qee";

... GAE

• Type d'habitat, immeuble : K| Collectif • Individuel

• Identifiant fiscal du logement: ...

• Régime juridique de l'immeuble • Mono ptopriété W Copropriété

. Période UB construciDn • avant 1949 2.05 1949 à 1974 • de 1975 ft 1989

1 sur 5 - Contrat de focat/on conforme Loi Alur

Paraphes

J De 1989 à 2005 ☐ Depuis 2005

- Surface habitable 35 m²
- Nombre de pièces principales 4
- Autres parties du logement

Leon Törass

üw» •

, Emenissrsqgemanisdulogamançuxampu: cuu vrdqulpaks dekaAadesinulaatomaannarDAGLo)

• Modamadaprocu: "n de chauffings * • IndNidust J Colecu
mostkyadeproductonieduehaudessitng.a Rlindmduer •

• rpe " logement decent do respecter le • eres m nimoux de perterrare, suerani

En France mehopottane

• CPeo ter Janvier 2075 e neau de performance min mal du logement curespott

• "9 "C Janvier 78 le neau de porfrmanen minimal tu logumert conesconca

DPE" TP 5 "rA 2034 e nivea de performance minimoldu I gement cenespord b la ense • du"

EnGuadeloupe enMartinique enGuyane,ALaRBunian et a Mayotte

• CEPE anw ur 2028 le naau de performance minimal du logement cumespond a la classe F du DPE

2° VPR les la 2017, la pinhu de performance minimal di I logement cfrespand à laïnse E du DPE

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement ont datériés selon la méthode du

diagnostic de performance énergétique inscrite à l'artice L. 126-20 du code de la construction et de l'habitation

- niveau de performance du logement (classe du Diagnostic de performance

8 Dastnaton des locaux ; DogUssge, d'hmbitatin n • ussga mide profssionnel • d hah ituvan.

C Deatgnatn des locaux et équipements wecesantog.co nmmeuble a usege prwat'd" ocnlalet

EcmeN'S LParking N lgarage NT III Autres:

P Enumération des loeux, parties, Équipements et acceaploires de rimmeub'e & usage commun •

• Gange A vélo • Azcanunur De_Espacen verts w Alres et équipemunt de Yux

D Laverie E Local poubelle LGardiennage • Autres:....

E Equipement d'accès aux technologes de l'information et de la communication [exemples : modalités, de
reception de la télévis an dans i immeuble, modaliteg — raccordement internet als 1 •

Forfait Box Internet: Test d'eligibitté Fibre 1 ADSL et ouverture de ligne a votre nouvelle adresse de

02 30 95 10 99 (non surtatà sans engagement du wml au vendrad de Sh A f9h et Issamedl de 10 n a 1

'Sichsuftnga collectif, préciser las modalités de répartition delà consommadondulocatake.

"an OS de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation dalocataze.

Page 2 sur 5 - Contrat de location conforme Loi Alur

Perephes

ATE DE PRISE D'EFFErg
.A56u——rarememoses.SJOUremuonTAT

a Datoonv"abO*fetOAEen),, 1176034"

B mureaduconial X2ena - 21/11/2015 }

I. CONDITIONS FINANCIÈRES

tospart « convlanno": anscond Monafianczdroa culanins

A. Loyer

1-rombon du layer initial

ni Moant du lyer mensuer

* Nf - LL*..... G., "a-k-La

Se e

B charges rcupérables

— * Modalmé de reglement des charges rcuperables

— Pwisonssur charges aven regutarlsation annuelle
e Penodgue descharges sans provision

-us lforme sunYoMO seulemurt es purbes peuventconvek de la recupératon dss charges par le basleur

2^e échéant montant des provisions sur charges nu, an cas deenlocation, du forfun, da charge

3^e epnsdohidant *n caa de coloculon otottes parties en comlanment, mustales de revintnau, lotan detruuuns

C Modalités de paiement

'Piflodiatenupaiement¹¹... De-.(Paement: lecaachalr Lhtermebchu

date ou pémddg de paiement: AS... Lieu de ..lement: ..

lot.

Montant total dû à la premiere échéance de paiement pour une période complète de location ;

- Loyer (hors charges) : 350 *As- e I ie

Charges récupérables : 350

- Contribution pour le partage des économies de charges ;

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément

Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est revs dans ks mkr inditions que le loyer principal.

wement mensuel de dron à tout moment à b demande du locataire.

Jsu5- Contrat de ioettioittOfihnMLoiMir

Paraphes

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement.

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer).

C. L'augmentation du loyer en cours de bail, de la durée des travaux entrepris par le locataire (durée maximale de 100 jours) sur justification.

VJ. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura corrélation et solidarité entre eux.

Chaque pénétration des obligations en cas de pluralité de locataires en cas de corrélation et solidarité de l'Etat du logement par plusieurs locataires, constituant, le présent principe et l'obligation de l'Etat du logement d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement de l'exécution de l'Etat du logement, du loyer, du chèque de cautionnement dus en application du présent bail. L'indivision des obligations, et celle de l'exécution du présent bail, sont cautionnées pour l'Etat du logement, le présent bail est cautionné et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail à défaut, la solidarité du locataire sortant n'est plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du contrat.

VII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit.

- En cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- En cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- En cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire et un mois après commandement reste infructueux, le contrat sera résilié de plein droit (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- En cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat. Le bail sera résilié de plein droit en cas d'exécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu.

Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.



Le syndic de copropriété est la société 2ASC IMMOBILIER - 52.54, avenue du 8 mai 1945 - 95200 SARCELLES - Tél : 01 39 94 01 contact@2ascimmobilier.fr

°°°°°°°°

Vingt-quatre photographies sont insérées au présent procès-verbal.

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



Nicolas GOUSSEAU

VENCH

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier de diagnostic technique élaboré le 28 novembre 2024 par la Société AB DIAG 95, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation - Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

VENCH

ORIGINE DE PROPRIETE

Selon adjudication rendue le TGI de Pontoise le 15 janvier 2009 (R.G 08/00171) publiée le 04/06/2009 sous les références d'enlissement : 9504P02 - Volume 2009 P 5117.

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, etc. 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 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 acqureur.

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 :

27.000€ (Vingt sept mille euros)^x

Fait et rédigé par Me Pascal PIRBAULT, Avocat
au Barreau du Val d'Oise

A Pontoise

Le 07 février 2025

PMH & Associés

22, rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE
Tel : 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