

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

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

SUR LICITATION

En un seul lot :

Un terrain sis à SAINT-CLAIR-SUR-EPTE (95) 8 sente rurale, Hameau de Breuil, cadastré section AD numéro 63, lieudit « Hameau de Breuil » pour 10 ares 00 centiares,

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] retraité, né le [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité française, demeurant [REDACTED] –
[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à Pontoise (95) 29 rue Pierre Butin,

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] divorcée [REDACTED] née le [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité française, **demeurant 2 rue**
****du 4^{ème} Régiment du Génie – 38000 GRENOBLE.****

IL EST RAPPELE QUE :

I. Par décision rendue par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date du 16 mai 2024, il a été statué :

PAR CES MOTIFS

Adeline PICHARD FONTAINE, Juge déléguée aux Affaires Familiales, assistée de Arlette CHOUCHANE, greffière, statuant par mise à disposition au greffe, après débats en chambre du conseil, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort ;

RAPPELLE que l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux existant entre Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] a déjà été ordonnée ;

ORDONNE la poursuite des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision post -communautaire existant entre Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] RUDI.OFF selon les dispositions du présent jugement ;

DÉSIGNE pour procéder aux opérations de liquidation partage **Maître Michaël MARCHAND**, Notaire à 95310 SAINT OUEN L'AUMONE – 31 rue du Général Leclerc - Tél. : 01 34 64 18 92 – Courriel : michael.marchand@notaires.fr conformément aux dispositions des articles 1364 et suivants du code de procédure civile, selon ce qui est jugé par la présente décision ;

POUR Y PARVENIR,

ENJOINT à Madame [REDACTED] et/ou Monsieur [REDACTED] de communiquer chacun au notaire :

- le livret de famille,
- les actes notariés de propriété pour les immeubles,
- les actes et tout document relatif aux donations et successions,
- la liste des adresses des établissements bancaires où les parties disposent d'un compte,
- les contrats d'assurance-vie (le cas échéant),
- les cartes grises des véhicules,
- les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers,
- une liste des crédits en cours,
- toutes pièces justificatives des récompenses et/ou créances entre époux ou contre l'indivision revendiquées ;
- deux estimations de la valeur locative du bien situé 8, sente rurale - Hameau de Breuil à 95770 SAINT CLAIR SUR EPTE, actualisées à l'année courante afin de permettre l'évaluation de l'immeuble ;
- les pièces justificatives relatives au paiement des crédits immobiliers et des charges afférentes au bien immobilier depuis le début de l'indivision post-communautaire ;

AUTORISE le notaire liquidateur à prendre tous renseignements utiles auprès de la Direction générale des finances publiques par l'intermédiaire du fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBIA), et à consulter le Fichier des contrats d'assurance vie (FICOVIE) ;

DIT que conformément à l'article R 444-61 du code de commerce, les parties devront verser au notaire une provision à valoir sur les émoluments, frais et débours sauf bénéfice de l'aide juridictionnelle ;

RAPPELLE qu'en vertu des articles 1364 et suivants du code de procédure civile :

- le notaire désigné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la présente décision pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir ; ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert jusqu'à la remise du rapport ;

- le notaire désigné convoque d'office les parties et leurs avocats et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission ; il leur impartit des délais pour produire les pièces sollicitées, rend compte au juge commis des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions , astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord , désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge, vente forcée d'un bien...);

- le principe de la contradiction s'impose au cours des opérations de liquidation et partage, tant au notaire qu'aux parties, tous documents utilisés par le notaire et toutes démarches faites par lui au cours de sa mission, notamment auprès du juge commis, devant être portés à la connaissance des parties et toute pièce communiquée par une partie au notaire devant être communiquée par celle-ci à l'autre partie :

- le notaire commis peut s'adjointre, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, un expert choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut désigné par le juge commis ;

- **si un acte de partage amiable est établi, le notaire doit en informer le juge commis qui constate la clôture de la procédure** étant rappelé que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;

- **en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier doit transmettre au juge commis un procès-verbal dit « procès-verbal de difficulté » ou « procès-verbal de dires » reprenant le projet d'état liquidatif et les dires respectifs des parties (points d'approbation et de désapprobation sur le projet d'état liquidatif) ;**

- le procès-verbal de dires dressé par le notaire est le plus exhaustif possible, il reprend tous les points d'accord et de désaccord subsistant entre les parties et ce qui n'aura pas été consigné dans les dires des parties sera réputé ne plus faire difficulté ;

- la date de jouissance divise doit être déterminée dans le projet d'acte ;

- Sauf élément nouveau, les demandes ultérieurement soumises au juge du fond qui ne seraient pas fondées sur des points de désaccord mentionnés dans le rapport du juge commis encourront l'irrecevabilité en application de l'article 1374 du code de procédure civile ;

RAPPELLE qu'aux termes de l'article 841-1 du code civil : « Si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations » :

RAPPELLE qu'en cas de non-présentation d'un indivisaire et en l'absence de mise en œuvre de la procédure de l'article 841-1 du code civil, le notaire doit établir et transmettre au juge commis un procès-verbal dit « procès-verbal de carence » accompagné d'un projet d'état liquidatif établi à partir des éléments donnés par l'indivisaire comparant afin de permettre à ce dernier d'agir en homologation ;

DÉSIGNE le juge aux affaires familiales du cabinet 8 pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis ;

RAPPELLE que toute communication au juge commis doit se faire au contradictoire de l'autre partie ;

RENOVOIE l'affaire à l'audience virtuelle de juge commis du **jeudi 14 novembre 2024 à 14 H 30** pour l'information du juge commis sur la signature d'un mandat de vente par Madame [REDACTED] ou l'engagement de la procédure de licitation par Monsieur [REDACTED] ;

INVITE les parties et le notaire à renseigner le juge commis pour la date fixée, puis aux dates de renvoi qui seront arrêtées, de l'état d'avancement des opérations ;

DIT que cette information sera faite :

- pour les parties représentées par un avocat, par RPVA ou de préférence par courrier électronique à l'adresse : jes.cab8.tj-pontoise@justice.fr ;
- à défaut de représentation par avocat et pour le notaire désigné, par courrier électronique à l'adresse : jes.cab8.tj-pontoise@justice.fr ;

RAPPELLE qu'à défaut pour les parties d'accomplir ces diligences au fur et à mesure des opérations de liquidation, l'affaire pourra faire l'objet d'une radiation et être supprimée du rang des affaires en cours ;

DIT qu'en cas d'empêchement, le notaire et le juge commis pourront être remplacés par simple ordonnance rendue sur requête ;

ORDONNE PRÉALABLEMENT AUX OPÉRATIONS DE PARTAGE à défaut d'accord entre les parties sur l'attribution du bien immobilier ou sa vente amiable par la signature d'un mandat de vente avant le 1^{er} septembre 2024, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de PONTOISE à compter de cette date à la requête de Monsieur [REDACTED] en présence de Madame [REDACTED] DA, sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par un avocat inscrit au barreau du Val d'Oise, du bien immobilier situé 8, sente rurale à 95770 SAINT CLAIR SUR EPTE, cadastré section AD n° 63 lieudit « Hameau du Breuil » d'une surface de 10 ares, sur la mise à prix de 50.000 euros avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères ;

DIT que la publicité préalable à cette vente aura lieu comme en matière de saisie immobilière ;

DÉSIGNE le notaire instrumentaire en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'à la clôture des opérations de liquidations sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

Pour le surplus des modalités de cette vente, **RENOVOIE** les parties à la lecture des articles 1275, 1277 et 1278 du code de procédure civile ;

RÉSERVE les autres demandes ;

RAPPELLE que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire ;

RAPPELLE qu'il appartient à la partie la plus diligente de faire signifier la présente décision par huissier de justice dans les six mois de sa date, et qu'à défaut le jugement sera non avenu en application de l'article 478 du code de procédure civile ;

DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise au notaire commis qui informera sans délai le juge commis de l'acceptation de sa mission et du 1^{er} rendez-vous fixé avec les parties.

Ainsi jugé et prononcé au Tribunal Judiciaire de PONTOISE, CABINET 8, conformément aux articles 450 et 456 du code de procédure civile, le 16 mai 2024, la minute étant signée par :

LE GREFFIER

LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES



II. Aux termes d'un procès-verbal de continuation des opérations de partage judiciaire et demande de suspension des opérations de partage judiciaire, Maître Michaël MARCHAND, Notaire à SAINT OUEN L'AUMONE (95) a constaté que :

A ce jour, les deux parties ont manifesté leur accord pour procéder à la vente du bien immobilier indivis.

Le désaccord porte à ce jour sur le prix de la mise en vente.

Il est rappelé le dispositif du jugement du Tribunal judiciaire de PONTOISE en date du 16 mai 2024 :

« ORDONNE PREALABLEMENT AUX OPERATIONS DE PARTAGE à défaut d'accord entre les parties sur l'attribution du bien immobilier ou sa vente amiable par la signature d'un mandat de vente avant le 1^{er} septembre 2024, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de PONTOISE à compter de cette date à la requête de Monsieur [REDACTED] en présence de Madame [REDACTED] sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par un avocat inscrit au barreau du Val d'Oise, du bien immobilier situé 8, sente rurale à 95770 d'une surface de 10 ares, sur la mise à prix de 50 000 euros avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères ».

Compte tenu que l'actif indivis ne comprend que lesdits biens et droits immobiliers visés dans les procès-verbaux précédents, compte tenu de la volonté des parties de procéder à la vente du bien, et compte tenu du désaccord sur sa valorisation, les opérations de liquidation-partage judiciaire ne peuvent qu'être suspendues, le temps de procéder à la vente aux enchères desdits biens et droits immobiliers.

Les opérations pourront reprendre dès l'adjudication réalisée, le prix servant de base pour le calcul de l'actif indivis étant alors connu.

Dès lors, et conformément au dispositif du jugement susvisé, le notaire soussigné invite Monsieur [REDACTED] RUDLOFF et son conseil à déposer la requête visée dans le jugement susvisé.

Demande en partage
du bâton d'huissier de PONTOISE
au vu du jugement dont la tenue est fixée

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE**

MINUTE N° : 24/295
DOSSIER : N° RG 23/01761 - N° Portalis DB3U-W-B7H-NBN7
DU : 16 Mai 2024

CODE NAC : 28A Demande en partage, ou contestations relatives au partage

CHAMBRE J.A.F. CAB 8

JUGEMENT

Jugement rendu le 16 Mai 2024 par Madame Adeline PICHARD-FONTAINE, Juge aux affaires familiales, assistée de Madame Arlette CHOUCHANE, Greffier.

DATE DES DÉBATS : 11 Avril 2024

PARTIES :

DEMANDEUR :

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED]
15 rue Amiaty
95130 FRANCONVILLE
représenté par Me Fabrice BEAUPOIL , avocat au barreau des HAUTS DE SEINE ,
plaideant , vestiaire : 226 , Me Paul BUISSON, avocat au barreau du VAL D'OISE
postulant, vestiaire : 6

DÉFENDERESSE :

Madame [REDACTED] divorcée [REDACTED]
née le [REDACTED]
2 rue du 4ème Régiment du Génie
38000 GRENOBLE
ayant pour conseil Me Marie VIDAL, avocat au barreau du VAL D'OISE plaideant,
vestiaire : 236 , s'étant constituée après la clôture ,

I grosse le 16 Mai 2024 à Me Paul BUISSON
I expédition le 16 Mai 2024 à Me Marie VIDAL
I expédition le 16 Mai 2024 à Maître Michaël MARCHAND Notaire
I copie dossier

EXPOSÉ DES FAITS

Selon acte authentique du 3 août 1990 reçu par Maître Yvon CARRENO, notaire à MAGNY EN VEXIN (95), Madame [REDACTED] de nationalité française, et Monsieur [REDACTED] de nationalité française, ont acquis en indivision à concurrence des 42/89^{èmes} pour la première et des 47/89^{èmes} pour le second une maison levée sur un terrain située 8, sente rurale - Hameau de Breuil à 95770 SAINT CLAIR SUR EPTE cadastrée section B n° 314 à 316 d'une surface de 36 ares et 50 centiares au prix de 890.000 francs payé au moyen de trois prêts de 300.000, 540.000 et 49.000 francs souscrits auprès de la [REDACTED] et 1.000 francs de deniers personnels de Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED] de nationalité française, et Monsieur [REDACTED] de nationalité française, se sont mariés le 27 juin 1992 devant l'officier d'Etat Civil de la commune de SAINT CLAIR SUR EPTE (95), sans contrat de mariage préalable.

Une enfant est issue de leur union : Marie [REDACTED] née le 26 juillet 1996, désormais majeure.

Sur la requête en divorce déposée par Monsieur [REDACTED] le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de PONTOISE a notamment, par ordonnance de non-conciliation rendue le 21 février 2001 :

- attribué la jouissance du domicile conjugal à Madame [REDACTED] à titre gratuit pendant six mois ;
- fixé à la somme de 381,12 euros la contribution de Monsieur [REDACTED] à l'éducation et l'entretien de l'enfant commun.

Aux termes d'un jugement rendu le 26 janvier 2006, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de PONTOISE a notamment :

- prononcé le divorce de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] aux torts partagés ;
- ordonné la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux des époux ;
- condamné Monsieur [REDACTED] à payer à Madame Isabelle [REDACTED] une prestation compensatoire de 40.000 euros ;
- condamné Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] une somme de 3.000 euros à titre de dommages-intérêts et débouté Madame [REDACTED] de sa demande de dommages-intérêts.

Par arrêt rendu le 10 mai 2007, la cour d'appel de VERSAILLES a confirmé le prononcé du divorce aux torts partagés, a infirmé le jugement déféré concernant les modalités d'organisation de l'autorité parentale sur l'enfant mineure, la contribution due à son éducation et entretien, et les modalités de paiement de la prestation compensatoire, et l'a confirmé pour le surplus.

Selon acte authentique du 24 novembre 2007 reçu par Maître Alexandre SANCHEZ, notaire à MAGNY EN VESIN (95), Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ont vendu, chacun à concurrence de ses droits respectifs, la parcelle cadastrée section AD n° 62 d'une surface de 24 ares et 79 centiares située 8, sente rurale - Hameau de Breuil à 95770 SAINT CLAIR SUR EPTE provenant de la division de leur bien immobilier de plus grande taille acquis le 3 août 1990, dont le surplus restant leur appartenir est cadastré section AD n° 63 lieudit « Hameau du Breuil ».

Le solde du prix de 200.000 euros après remboursement des prêts souscrits auprès de la Banque Populaire Rives de Paris a été réparti entre eux à concurrence de 22.789,79 euros pour Madame [REDACTED] et 24.232,65 euros pour Monsieur [REDACTED]

Par acte d'huissier signifié le 16 mai 2023 sur et aux fins d'une précédente assignation délivrée le 22 mars 2023, Monsieur [REDACTED] a fait assigner Madame [REDACTED] afin que le Tribunal ordonne les opérations de compte, liquidation et partage de la communauté dissoute par l'arrêt partiellement confirmatif rendu le 10 mai 2007.

Aux termes de son acte introductif d'instance, Monsieur [REDACTED] demande au Juge aux Affaires Familiales, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- ordonner l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage du régime matrimonial ;
- commettre tel notaire qu'il plaira au tribunal sous la surveillance d'un juge commis avec faculté de remplacement par simple ordonnance rendue sur requête ;
- ordonner en l'absence d'accord entre les parties et en l'absence de vente amiable passée dans un délai de quatre mois à compter de la signification de la décision à intervenir qu'il soit procédé à la vente sur llicitation en l'audience des criées du bien immobilier indivis situé 8, sente rurale à 95770 SAINT CLAIR SUR Epte cadastré section AD n° 63 lieudit « Hameau du Breuil » pour une surface de 10 ares sur la mise à prix de 30.000 euros ;
- condamner Madame [REDACTED] à lui verser la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il sera référé à l'acte introductif d'instance pour un plus ample exposé des moyens et préférences.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 juin 2023, fixant la date des plaidoiries au 11 avril 2024 à 11 H 00.

Madame [REDACTED] a constitué avocat le 8 avril 2024, soit postérieurement à la clôture, et par conclusions notifiées par RPVA le même jour a sollicité le rabat de clôture. Par ordonnance rendue le 11 avril 2024, le juge de la mise en état a rejeté cette demande. La présente décision étant susceptible d'appel, il sera donc statué par jugement réputé contradictoire conformément aux dispositions de l'article 473 du code de procédure civile.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 16 mai 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En l'absence de comparution de la défenderesse qui a constitué tardivement avocat, le Tribunal peut, en application de l'article 472 du Code de procédure civile, statuer sur les seuls éléments produits par l'autre partie et faire droit à la demande dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

SUR LA POURSUITE DES OPÉRATIONS DE LIQUIDATION ET PARTAGE DES INTÉRÊTS PATRIMONIAUX

L'article 1476 du Code Civil prévoit que le partage de la communauté pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien dans l'indivision et l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soutes est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre "des successions" pour les partages entre cohéritiers.

Il résulte des dispositions de l'article 815 du code civil que nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou par convention.

L'article 840 du Code Civil prévoit que le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaire refusent de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer.

En l'espèce, il est constant que les parties s'opposent sur les modalités d'un partage amiable, les démarches entreprises par Monsieur [REDACTED] pour obtenir la signature par Madame [REDACTED] d'un nouveau mandat de vente avec baisse du prix n'ayant pas abouti et il n'a pas été sursis au partage.

L'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux existant entre Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ayant déjà été ordonnée par le jugement de divorce, il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur ce point mais d'ordonner judiciairement la poursuite des opérations de compte liquidation et partage de la communauté ayant existé entre les parties.

SUR LA DÉSIGNATION D'UN NOTAIRE

L'article 1375 du code de procédure civile prévoit que le Tribunal statue sur les points de désaccord, homologue l'état liquidatif ou renvoie les parties devant le notaire pour établir l'acte constatant le partage.

Suivant les dispositions de l'article 1361 du code de procédure civile, lorsque le partage est ordonné, le tribunal peut désigner un notaire chargé de dresser l'acte constatant le partage.

En vertu de l'article 1364 du code de procédure civile, si la complexité des opérations le justifie, le tribunal désigne un notaire pour procéder aux opérations de partage et nomme un juge pour surveiller ces opérations. Le notaire est choisi par les copartageants et, à défaut d'accord, par le tribunal.

Le notaire est choisi par les copartageants et, à défaut d'accord, par le tribunal.

En l'espèce, compte tenu de la consistance du patrimoine essentiellement immobilier et des comptes qui devront être faits entre les parties, il y a lieu de désigner un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et partage sous la surveillance d'un juge nommé.

En l'absence d'accord des parties sur le nom d'un notaire, **Maître Michaël MARCHAND**, Notaire à 95310 SAINT OUEN L'AUMONE – 31 rue du Général Leclerc - Tél. : 01 34 64 18 92 – Courriel : michael.marchand@notaires.fr, sera désigné pour poursuivre les opérations, dresser l'acte liquidatif et assurer l'effectivité du partage.

Il devra procéder aux opérations de compte liquidation et partage de l'indivision et au besoin pourra s'adjointre un expert au cours de ses opérations, choisi d'un commun accord entre les parties, ou à défaut désigné par le juge commis, conformément aux dispositions de l'article 1365 du Code de Procédure Civile.

RAPPEL SUR LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE PARTAGE JUDICIAIRE

- en application des articles 1368 à 1370 du code de procédure civile dans le délai d'un suivant sa désignation (susceptible de prorogation sur autorisation du juge commis), le notaire dresse **un projet d'état liquidatif qui établit les comptes entre les copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir**. Ce délai est suspendu notamment en cas de désignation d'un expert et jusqu'à la remise du rapport ou de licitation.
- Si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informe le juge commis qui constate la clôture de la procédure.
- l'article 1373 du code de procédure civile prévoit qu'en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'acte liquidatif, le notaire transmet au juge commis **un procès-verbal dit « procès-verbal de difficulté » ou « procès-verbal de dires » reprenant le projet d'état liquidatif et les dires respectifs des parties (points d'approbation et de désapprobation sur le projet d'état liquidatif)** qui permet au juge commis de rédiger un rapport ; ce rapport fixe l'étendue du litige et, le cas échéant, ressaisit le juge aux affaires familiales au fond avec renvoi préalable à la mise en état pour voir trancher les désaccords subsistants conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code de Procédure Civile ;
- Sauf élément nouveau, les demandes soumises au juge du fond qui ne seraient pas fondées sur des points de désaccord mentionnés dans le rapport du juge commis encourent l'irrecevabilité en application de l'article 1374 du code de procédure civile;
- l'article 841-1 du code civil dispose que « Si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations » ;
- en cas de non-présentation d'un indivisaire et en l'absence de mise en œuvre de la procédure de l'article 841-1 du code civil, le notaire doit établir et transmettre au juge commis **un procès-verbal dit « procès-verbal de carence » accompagné d'un projet d'état liquidatif établi à partir des seuls éléments donnés par l'indivisaire comparant afin de permettre à ce dernier d'agir en homologation** ;
- les parties sont invitées, en cas de procès-verbal de difficulté et/ou dires ou de procès-verbal de carence, à ressaisir le Juge aux Affaires Familiales commis **par une simple demande de réinscription au rôle ou par le dépôt de leurs écritures** ;
- une fois les derniers désaccords tranchés, les parties sont renvoyées devant le notaire pour l'établissement de l'acte conforme.

SUR LA DEMANDE DE LICITATION

En vertu de l'article 1686 du Code civil, si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte, ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre, la vente s'en fait aux enchères. Le prix en est partagé entre les copropriétaires.

L'article 1377 du Code de procédure civile dispose que le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués. Pour les immeubles, il convient alors de faire application des articles 1271 à 1281 du même Code.

En l'espèce, le divorce a été prononcé le 10 mai 2007 soit il y a dix-sept ans et les opérations sont bloquées, Madame [REDACTED] n'ayant pas répondu aux demandes amiables de Monsieur [REDACTED] de signer un nouveau mandat pour permettre la vente de leur terrain indivis.

La licitation s'impose en ce qu'elle constitue la phase préalable au partage.

Néanmoins, la liquidation est peu complexe et la licitation serait défavorable aux parties.

Un ultime laps de temps sera donc accordé à Madame [REDACTED] pour lui permettre de se rapprocher de Monsieur [REDACTED] et de signer avec lui un nouveau mandat de vente, à défaut de quoi, à compter du 1^{er} septembre 2024, la licitation sera ordonnée et Monsieur [REDACTED] autorisé à engager la procédure de vente forcée.

Dans le cas d'une vente aux enchères publiques, il est nécessaire de laisser une marge aux enchérisseurs pour s'exprimer. Compte tenu des estimations produites fixant la valeur du bien à 75.000 euros pour l'une en date du 30 septembre 2022 et 80 à 90.000 euros pour l'autre du 24 septembre 2022, la mise à prix sera donc fixée à la somme de 50.000 euros.

Des facultés de baisse classiques seront prévues au dispositif, en cas de défaut d'enchères, ces modalités étant déterminées par la juridiction.

SUR LA RÉSERVE DES AUTRES DEMANDES

Dans l'attente d'un partage amiable ou à défaut, d'une nouvelle saisine du juge aux affaires familiales commis en cas de carence du Notaire ou de procès-verbal de difficulté, par simple demande de réinscription au rôle ou par le dépôt d'écritures, les autres demandes et les dépens seront réservés.

SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Aux termes de l'article 1074-1 du code de procédure civile, à moins qu'il n'en soit disposé autrement, les décisions du juge aux affaires familiales qui mettent fin à l'instance ne sont exécutoires à titre provisoire que si elles l'ordonnent.

En l'espèce, l'exécution provisoire sera ordonnée afin que les opérations de partage puissent être rapidement engagées.

PAR CES MOTIFS

Adeline PICHARD FONTAINE, Juge déléguée aux Affaires Familiales, assistée de Arlette CHOUCHANE, greffière, statuant par mise à disposition au greffe, après débats en chambre du conseil, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort ;

RAPPELLE que l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux existant entre Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] a déjà été ordonnée ;

ORDONNE la poursuite des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision post -communautaire existant entre Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] selon les dispositions du présent jugement ;

DÉSIGNE pour procéder aux opérations de liquidation partage Maître Michaël MARCHAND, Notaire à 95310 SAINT OUEN L'AUMONE – 31 rue du Général Leclerc - Tél. : 01 34 64 18 92 – Courriel : michael.marchand@notaires.fr conformément aux dispositions des articles 1364 et suivants du code de procédure civile, selon ce qui est jugé par la présente décision ;

POUR Y PARVENIR,

ENJOINT à Madame [REDACTED] et/ou Monsieur [REDACTED] de communiquer chacun au notaire :

- le livret de famille,
- les actes notariés de propriété pour les immeubles,
- les actes et tout document relatif aux donations et successions,
- la liste des adresses des établissements bancaires où les parties disposent d'un compte,
- les contrats d'assurance-vie (le cas échéant),
- les cartes grises des véhicules,
- les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers,
- une liste des crédits en cours,
- toutes pièces justificatives des récompenses et/ou créances entre époux ou contre l'indivision revendiquées ;
- deux estimations de la valeur locative du bien situé 8, sente rurale - Hameau de Breuil à 95770 SAINT CLAIR SUR EPTE, actualisées à l'année courante afin de permettre l'évaluation de l'immeuble ;
- les pièces justificatives relatives au paiement des crédits immobiliers et des charges afférentes au bien immobilier depuis le début de l'indivision post-communautaire ;

AUTORISE le notaire liquidateur à prendre tous renseignements utiles auprès de la Direction générale des finances publiques par l'intermédiaire du fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBIA), et à consulter le Fichier des contrats d'assurance vie (FICOVIE) ;

DIT que conformément à l'article R 444-61 du code de commerce, les parties devront verser au notaire une provision à valoir sur les émoluments, frais et débours sauf bénéfice de l'aide juridictionnelle ;

RAPPELLE qu'en vertu des articles 1364 et suivants du code de procédure civile :

- le notaire désigné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la présente décision pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir ; ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert jusqu'à la remise du rapport ;

- le notaire désigné convoque d'office les parties et leurs avocats et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission ; il leur impartit des délais pour produire les pièces sollicitées, rend compte au juge commis des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge, vente forcée d'un bien...) ;
- le principe de la contradiction s'impose au cours des opérations de liquidation et partage, tant au notaire qu'aux parties, tous documents utilisés par le notaire et toutes démarches faites par lui au cours de sa mission, notamment auprès du juge commis, devant être portés à la connaissance des parties et toute pièce communiquée par une partie au notaire devant être communiquée par celle-ci à l'autre partie ;
- le notaire commis peut s'ajointre, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, un expert choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut désigné par le juge commis ;
- si un acte de partage amiable est établi, le notaire doit en informer le juge commis qui constate la clôture de la procédure étant rappelé que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;
- en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier doit transmettre au juge commis un procès-verbal dit « procès-verbal de difficulté » ou « procès-verbal de dires » reprenant le projet d'état liquidatif et les dires respectifs des parties (points d'approbation et de désapprobation sur le projet d'état liquidatif) ;
- le procès-verbal de dires dressé par le notaire est le plus exhaustif possible, il reprend tous les points d'accord et de désaccord subsistant entre les parties et ce qui n'aura pas été consigné dans les dires des parties sera réputé ne plus faire difficulté ;
- la date de jouissance divise doit être déterminée dans le projet d'acte ;
- Sauf élément nouveau, les demandes ultérieurement soumises au juge du fond qui ne seraient pas fondées sur des points de désaccord mentionnés dans le rapport du juge commis encourront l'irrecevabilité en application de l'article 1374 du code de procédure civile ;

RAPPELLE qu'aux termes de l'article 841-1 du code civil : « Si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations » ;

RAPPELLE qu'en cas de non-présentation d'un indivisaire et en l'absence de mise en œuvre de la procédure de l'article 841-1 du code civil, le notaire doit établir et transmettre au juge commis un procès-verbal dit « procès-verbal de carence » accompagné d'un projet d'état liquidatif établi à partir des éléments donnés par l'indivisaire comparant afin de permettre à ce dernier d'agir en homologation ;

DÉSIGNE le juge aux affaires familiales du cabinet 8 pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis ;

RAPPELLE que toute communication au juge commis doit se faire au contradictoire de l'autre partie ;

RENOVIE l'affaire à l'audience virtuelle de juge commis du **jeudi 14 novembre 2024** à 14 H 30 pour l'information du juge commis sur la signature d'un mandat de vente par Madame [REDACTED] ou l'engagement de la procédure de licitation par Monsieur [REDACTED] F ;

INVITE les parties et le notaire à renseigner le juge commis pour la date fixée, puis aux dates de renvoi qui seront arrêtées, de l'état d'avancement des opérations ;

DIT que cette information sera faite :

- pour les parties représentées par un avocat, par RPVA ou de préférence par courrier électronique à l'adresse : jcs.cab8.tj-pontoise@justice.fr ;
- à défaut de représentation par avocat et pour le notaire désigné, par courrier électronique à l'adresse : jcs.cab8.tj-pontoise@justice.fr ;

RAPPELLE qu'à défaut pour les parties d'accomplir ces diligences au fur et à mesure des opérations de liquidation, l'affaire pourra faire l'objet d'une radiation et être supprimée du rang des affaires en cours ;

DIT qu'en cas d'empêchement, le notaire et le juge commis pourront être remplacés par simple ordonnance rendue sur requête ;

ORDONNE PRÉALABLEMENT AUX OPÉRATIONS DE PARTAGE à défaut d'accord entre les parties sur l'attribution du bien immobilier ou sa vente amiable par la signature d'un mandat de vente avant le 1^{er} septembre 2024, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de PONTOISE à compter de cette date à la requête de Monsieur [REDACTED] en présence de Madame [REDACTED] sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par un avocat inscrit au barreau du Val d'Oise, du bien immobilier situé 8, sente rurale à 95770 SAINT CLAIR SUR EPTE, cadastré section AD n° 63 lieudit « Hameau du Breuil » d'une surface de 10 ares, sur la mise à prix de 50.000 euros avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères ;

DIT que la publicité préalable à cette vente aura lieu comme en matière de saisie immobilière ;

DÉSIGNE le notaire instrumentaire en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'à la clôture des opérations de liquidations sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

Pour le surplus des modalités de cette vente, RENVOIE les parties à la lecture des articles 1275, 1277 et 1278 du code de procédure civile ;

RÉSERVE les autres demandes ;

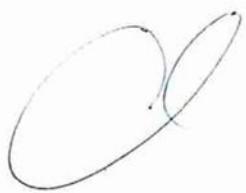
RAPPELLE que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire ;

RAPPELLE qu'il appartient à la partie la plus diligente de faire signifier la présente décision par huissier de justice dans les six mois de sa date, et qu'à défaut le jugement sera non avenu en application de l'article 478 du code de procédure civile ;

DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise au notaire commis qui informera sans délai le juge commis de l'acceptation de sa mission et du 1^{er} rendez-vous fixé avec les parties.

Ainsi jugé et prononcé au Tribunal Judiciaire de PONTOISE, CABINET 8,
conformément aux articles 450 et 456 du code de procédure civile, le 16 mai 2024, la
minute étant signée par :

LE GREFFIER



LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES



En conséquence, La présente minute a été rendue et ordonnée
à l'issue d'une audience tenue à la Cour de Justice et des Tribunaux
de Pontoise le 16 mai 2024, en application de la loi
n° 2004-836 du 22 juillet 2004 relative à la sécurité sociale et au droit
au travail et à la protection sociale des salariés.
Elle a été signée par le greffier et le juge aux affaires familiales
Domiciliés à Pontoise devant le tribunal
Le Directeur du greffe



SCP M.ROCHIAS - A.BELUFFI
Commissaires de Justice
122 avenue du Vercors
38602 FONTAINE CEDEX
www.rochias-beluffi-grenoble.fr

☎ : 04.76.26.32.54
scp.rochias.beluffi@huissier-justice.fr

RIB ETUDE
IBAN BANQUE POPULAIRE
FR76 1680 7001 3336 4831 1196
845

BIC CCBPFRPPGRE
Membre d'une Association de Gestion Agrée
par l'Administration fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté.

SIRET 38433415500322
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR 52 354204435

Tram Ligne A Grenoble-Fontaine arrêt
"Hotel de Ville".


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Références à rappeler:
Dossier : 135518
Service : 4
Responsable : CLERCMR
/2460-2405

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

Conformément à l'article 39 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées à l'effectuer.



764 455

SIGNIFICATION DE JUGEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE VINGT-HUIT MAI

J'ai Agnès BELUFFI Membre de la SCP Martine ROCHIAS-Agnès BELUFFI, Commissaires de Justice associés, titulaire d'un office de commissaire de justice à la Cour d'Appel de Grenoble, dont le siège est à Fontaine (Isère), 122 avenue du Vercors , soussignée.

A la requête de

Monsieur [REDACTED] né(e) le 17/05/1953 à PARIS, de nationalité FRANCAISE, Retraité, demeurant 15 RUE AMIATI 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE. Elisan domicile en mon étude .

A :

Madame [REDACTED] né(e) le 24/06/1959 demeurant 2 RUE DU 4E REGIMENT DU GENIE LGT 245-4EME ETAGE 38000 GRENOBLE où étant et parlant à comme il est indiqué ci-après

NOUS VOUS SIGNIFIONS ET REMETTONS COPIE :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE de PONTOISE en date du SEIZE MAI DEUX MILLE VINGT-QUATRE (16 MAI 2024) précédemment signifié à avocat le 22/05/2024

TRES IMPORTANT

Vous pouvez faire APPEL de ce Jugement devant la COUR D'APPEL DE VERSAILLES dans le délai d'UN MOIS à compter de la date indiquée en tête du présent ACTE.

Si vous entendez exercer ce RECOURS, vous devez charger un AVOCAT près cette COUR d'APPEL d'accomplir pour vous les formalités nécessaires avant l'expiration de ce délai qui est de rigueur.

Vous pouvez consulter sur ce point un Avocat et lui demander de vous assister devant ladite Cour d'Appel.

L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie en vertu de l'article 680 du Code de Procédure Civile.

Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;
2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

Sous toutes réserves

| | | |
|--|--|--|
| 122 avenue du Vercors 38602 FONTAINE CEDEX www.rochias-beluffi-grenoble.fr SIRET 384 024 159 00022 TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 52 384 024 436 Tram Ligne A Grenoble-Fontaine arrêt "Hôtel de Ville". | SCP M.ROCHIAS - A.BELUFFI Commissaires de Justice  | 04.76.26.32.54 RIB ETUDE IBAN BANQUE POPULAIRE FR76 1680 7001 3336 4831 1196 845 BIC CCPBFRPPGR <small>Mention d'une Association de Gestion Agitée par l'Administration Fiscale. Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté. scp.rochias.beluffi@huissier-justice.fr</small> |
|--|--|--|

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Référence à rappeler : 135818

Signif jugement 1er ressort

2460-2805

Ce document a été remis :

PAR COMMISSAIRE DE JUSTICE

La copie destinée à Madame [REDACTED]

lui a été signifié le MARDI 28 MAI 2024 .

Par dépôt de ladite copie EN NOTRE ETUDE.

La signification « à personne », s'étant avérée impossible en raison des circonstances suivantes :

- le destinataire est absent lors de notre passage
- le lieu de son travail nous est inconnu
- aucune personne n'est présente au domicile au moment de notre passage

Le domicile étant confirmé par :

- le nom du destinataire figure sur l'interphone où nous avons sonné sans obtenir de réponse
- le nom du destinataire figure sur la boîte aux lettres

La copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du p't. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du Code de Procédure Civile a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Le coût du présent acte est de :
SOIXANTE-TREIZE EUROS SOIXANTE CENTIMES

| | |
|-------------------------|--------------|
| Emol. Art R444-3 C Com. | 51.58 |
| Transp. Art A.444-48 | 7.67 |
| Total H.T. | 59.25 |
| Total TVA | 11.85 |
| Affr. Art A.444-48(1) | 2.50 |
| Total Euros TTC | 73.60 |

Visé par nous les mentions relatives à la signification.

Le présent acte comporte **DOUZE PAGES**

Agnès BELUFFI



CERTIFICAT DE NON-APPEL

Je soussigné(e) (Nom-Prénom) : BEAUPOI... Fabrice
 Profession : Avocat
 (pour les Avocats du ressort, indiquer votre Numéro de TOQUE - CASE Palais : NANTELLE 226.
 Adresse : 2, A... rue... Sébastopol... 92400... CONFLANS-SUR-SEINE...

Sollicite de M. Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles, la délivrance du Certificat prévu à l'Article 505 du Code de Procédure Civile dans l'Instance ~~En cassation~~ RUDLOFF.

À Combeau

le 03 juin 2025

Ayocat à la Cour
 2 A, Rue Sébastopol - 92400 COURBEVOIE
 Tél. 01 41 19 08 35 - Fax 01 56 05 42 55
 Site Internet : www.avocat-beaupoil.com
 NAN 226

AFFAIRE : RUDLOFF Contre / SCAVARDA
DÉLAI D'APPEL expiré le : 28/06/2024 (sous réserve de la production des significations ou notifications)
Jugement ou Ordonnance rendu(e) le : 16/05/2024
Par (CHAMBRE, JAF, CABINET) : JAF - CABINET 2
Du Tribunal de : TRIBUNAL JUDICIAIRE de PARIS

ARTIES à l'instance (nom, prénom, adresse des parties -à recopier à l'identique- comme mentionnés sur la décision)

DEMANDEUR (S) : Robert, Serge, Yves RUDLOFF
15, rue Amélie
95139 FRANCORVILLE

DÉFENDEUR (S) : Nadège Isabelle, Yvette SCAVARDA divorce RUDLOFF
2, rue du Four, Résidence du Génie
92800 COURBEVOIE



Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles certifie, en application de l'Art. 505 du C.P.C qu'à ce jour, il n'y a pas d'appel dans la cause mentionnée Ci-dessus.



Certificat établi à Versailles
 Le 18 JUIN 2025

Fabrice BEAUPOI
 Avocat à la Cour Greffier en Chef,
 2 A, Rue Sébastopol - 92400 COURBEVOIE
 Tél. 01 41 19 08 35 - Fax 01 56 05 42 55
 Site Internet : www.avocat-beaupoil.com
 NAN 226

PROCES-VERBAL N°3
CONTINUATION DES OPERATIONS DE PARTAGE JUDICIAIRE ET
DEMANDE DE SUSPENSION DES OPERATIONS DE PARTAGE
JUDICIAIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX-SEPT JANVIER
À 10 heures 15 minutes,

Maître Michaël MARCHAND soussigné, notaire associé de la société par actions simplifiée à associé unique dénommée « MICHAËL MARCHAND NOTAIRE ASSOCIÉ » titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 95011 et dont le siège social est à SAINT OUEN L'AUMONE (95310), 31, rue du Général Leclerc,

A convoqué les parties suivantes ce jour en vue d'établir la continuation des opérations de partage judiciaire ci-après visées.

PARTIES CONVOQUEES

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] retraité, demeurant à FRANCONVILLE LA GARENNE (95130), 15, rue Amiat. Né à PARIS (75003), le 17 mai 1953. Divorcé en premières noces de Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY (93000), le 28 septembre 1989.

Divorcé en deuxièmes noces de Madame [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PONTOISE le 26 janvier 2006, ayant été confirmé par arrêté de la Cour d'appel de VERSAILLES en date du 10 mai 2007.

Marié en troisièmes noces avec Madame [REDACTED] à la mairie du PLESSIS BOUCHARD le 19 avril 2008, sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union.

Ledit régime matrimonial n'ayant subi aucune modification depuis, ainsi déclaré.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Convoqué suivant par voie téléphonique.

Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

Maître Fabrice BEAUPOIL, avocat au Barreau des HAUTS-DE-SEINE, agissant en qualité de conseil de Monsieur [REDACTED]

Convoqué par voie téléphonique.

Maître Fabrice BEAUPOIL est présent à l'acte.

Madame [REDACTED] demeurant à GRENOBLE (38000), 2, rue du 4ème Régiment du Génie.

Née à PARIS (75018), le 24 juin 1959.

Divorcée en premières noces de Monsieur [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PONTOISE le 26 janvier 2006, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Convoquée par voie téléphonique.

Madame [REDACTED] est non-présente.

Préalablement aux débats et pour en faciliter leur compréhension le notaire soussigné les fait précéder à l'exposé préalable suivant.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Aux termes d'un procès-verbal d'ouverture des opérations de liquidation-partage de l'indivision [REDACTED] / [REDACTED] reçu par le notaire soussigné en date du 5 juillet 2024, il a été indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

« Le notaire soussigné a demandé au seul comparant présent et assisté ses revendications et souhaits. »

Monsieur [REDACTED] souhaite procéder à la vente du bien immobilier restant en indivision, et acquis le temps de la communauté [REDACTED] F / [REDACTED]

Il déclare également :

- ne pas vouloir être attributaire dans le cadre d'un partage avec Madame [REDACTED] S [REDACTED] dudit bien immobilier,
- souhaiter éviter au maximum la licitation prévue par le juge dans son jugement du 16 mai 2024,
- souhaiter mettre en vente à l'amiable, par l'intermédiaire d'un négociateur, lesdits biens et droits immobiliers,
- répartir le prix de vente entre les coindivisiaires, moitié chacun, sous déduction d'une créance due à Monsieur au titre du paiement seul de l'intégralité des taxes foncières depuis 2008, et de la quote-part des frais de procédure imputables à Madame et avancées par Monsieur,
- dans l'hypothèse où Madame accepterait rapidement de mettre en vente à l'amiable lesdits biens et droits immobiliers, renoncer à revendiquer tout compte d'administration. Toutefois, Monsieur [REDACTED] déclare pour le moment se réservé le droit de revendiquer les créances dues au titre de ce compte d'administration (indemnités d'occupation au sens de l'article 815-9 du Code civil, etc.),
- ne revendiquer aucune récompense au titre des articles 1433 et 1437 du Code civil, et aucune créance entre époux au titre de l'article 1479 du Code civil, pour la période communautaire du 27 juin 1992 au 21 février 2001, et dispenser de procéder à une liquidation de la communauté, souhaitant uniquement une liquidation de l'indivision post-communautaire à compter du 21 février 2001. ».

Aux termes d'un procès-verbal de continuation en date du 4 octobre 2024, il a été constaté les éléments suivants, littéralement rapportés :

« Aux termes d'un courriel adressé au notaire soussigné en date du 8 juillet 2024, dont la copie et les deux pièces jointes sont annexées aux présentes, Madame [REDACTED] a indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

« Vos référence : M. [REDACTED] / Mme [REDACTED] 2024000305 MMA / MV

Cher Monsieur MARCHAND,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de ma demande d'Aide Juridictionnelle concernant l'appel que j'interjette à l'encontre du jugement du 16 mai 2024 (JAF) rendu par le Tribunal Judiciaire de Pontoise. (Copie demande AJ en annexe)

J'ai pris connaissance de votre courrier dans les délais légaux et je n'ai pu y répondre avant. (Copie de votre courrier en annexe)

Je vous prie de croire, Cher Monsieur MARCHAND, en l'expression de mes salutations distinguées.

██████████ ».

Annexe 1 : Courriel Mme. ██████████ du 8 juillet 2024

Annexe 2 : Récépissé demande aide juridictionnelle

Annexe 3 : Courrier Me MARCHAND convocation premier rdv

Le notaire soussigné précise qu'étaient annexées à ce courriel :

- une copie du récépissé de dépôt de la demande d'aide juridictionnelle auprès du bureau d'aide juridictionnelle du Tribunal judiciaire de Grenoble,

- la copie de la convocation adressée par le notaire soussigné pour le rendez-vous d'ouverture des opérations de liquidation-partage.

Toutefois, il n'était pas annexé à ce courriel une déclaration d'appel.

Par courriel en date du 11 juillet 2024 adressé au notaire soussigné, dont la copie est jointe aux présentes, avec les trois photographies jointes aux présentes, Madame ██████████ a écrit ce qui suit, littéralement repris :

« Vos référence : M. ██████████ / Mme ██████████ 2024000305 MMA / MV

Cher Monsieur MARCHAND,

Dans le cadre de votre désignation en tant que notaire pour cette liquidation et partages après divorce de 2007, je me dois de porter à votre information quelques éléments :

1. Contrairement à ce qui est écrit dans le jugement rendu le 16 mai 2024, j'étais bien présente à l'audience du 11 avril 2024 du JAF au Tribunal Judiciaire de Pontoise.

Pour ce faire, je m'étais présentée régulièrement aux différents accueils et je présentais ma pièce d'identité.

Le jugement est entaché de cette déclaration inexacte qui motive sa décision :

Jugement du Tribunal Judiciaire de Pontoise rendu le 16 mai 2024

Au paragraphe : MOTIF DE LA DECISION

“ En l'absence de comparution de la défenderesse qui a constitué tardivement avocat , le Tribunal peut , en application de l'article 472 du Code de procédure civile, statuer sur les seuls éléments produits par l'autre partie et faire droit à la demande dans la mesure où il l'estime régulière, recevable , et bien fondée. »

Il est donc faux de prétendre que je n'ai pas comparu à cette audience, Maître Marie VIDAL (postulante) qui me représentait , était aussi présente.

2. Lors de l'audience, je portais à la connaissance de Madame la Juge que le terrain mis à la vente depuis 2007 a été enclavé illégalement sur une servitude de passage.

Etant en indivision avec M. [REDACTED] mon autorisation était obligatoire , ainsi que ma signature.

L'Assignation était donc irrégulière.

Mme la juge n'en demandait pas d'explication à l'avocat de M. [REDACTED]

M. [REDACTED] ne pouvait pas apporter d'explication puisqu'il n'était pas présent à l'audience.

Vous disposez du titre de propriété concernant l'authenticité de cette servitude de passage établit par votre frère Monsieur MATEU.

Il est possible de voir, aussi, l'attestation de valeur de l'étude MATEU transmise dans l'assignation de liquidation et partages après divorce.

Ci-joint des photos du 08 sente rurale Hameau de Breuil – 95770 – Saint Clair su Epte.

3. L'Assignation de Monsieur [REDACTED] est aussi irrégulière en ce que contrairement à la loi, il escamote au procès les dettes qu'il a, à mon égard :

Des prêts que je lui concédais sur mes biens propres avant mariage.

Il n'expose pas la valeur de mes biens propres avant mariage, la vente de biens propres après mariage.

Il n'expose pas la répartition de partages à venir dont mes biens propres.

Il n'en présente pas de projet d'état liquidatif.

4. Monsieur [REDACTED] soustrait, aussi, au procès qu'il avait re-contracté mariage sans s'acquitter de la liquidation après divorce [REDACTED] / [REDACTED]

Rien dans l'Assignation en liquidation et partages, ni dans le jugement du 16 mai 2024 n'apparaît sur ce point.

- La copie de son contrat de mariage ?

- La copie de son nouvel acte de mariage ?

- Extrait de son nouveau livret de famille : page mariage ?

Sur ces sujets, je vous informe écrire au JAF du Tribunal Judiciaire de Pontoise.

Je vous envoie copie de la présente en REC/ AR..

Je vous prie de croire, Cher Monsieur MARCHAND, en l'expression de mes salutations distinguées.

[REDACTED] [REDACTED] ».

Annexe 4 : Courriel Mme. [REDACTED] du 17 juillet 2024
Annexe 5 : Photographie I

*Annexe 6 : Photographie 2
Annexe 7 : Photographie 3*

A ce sujet, le notaire soussigné déclare :

- ne rien soulever quant aux déclarations de Madame [REDACTED] au titre de son appel et de la nullité de l'assignation, ne relevant pas de sa compétence,

- relever uniquement ce qui suit, intéressant les opérations de liquidation-partage « Lors de l'audience, je portais à la connaissance de Madame la Juge que le terrain mis à la vente depuis 2007 a été enclavé illégalement sur une servitude de passage. ». Sur interpellation du notaire soussigné, Monsieur [REDACTED] déclare que le terrain n'est pas enclavé et que d'après l'acte de vente il existe une servitude de passage.

Le notaire soussigné déclare qu'il résulte de la vente de la parcelle cadastrée section AD numéro 62 par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] reçue par Maître Alexandre SANCHEZ, notaire à MAGNY-EN-VEXIN (Val d'Oise), en date du 24 novembre 2007 :

1/ que l'accès aux biens et droits immobiliers en indivision à ce jour entre les parties, situés à SAINT-CLAIR SUR EPTE (95770), section AD numéro 63, s'effectue en traversant la parcelle cadastrée section AD numéro 54, laquelle appartient à ce jour à la Commune de SAINT-CLAIR SUR EPTE à la suite d'une donation consentie par la Commune de PARNES, de sorte que cette parcelle, affectée à l'usage du public, dépend du domaine public de la Commune, ne nécessitant en conséquence aucune servitude,

2/ qu'il résulte dudit acte de vente susvisé qu'une servitude de passage a été constituée conventionnellement au profit de la parcelle cadastrée section AD numéro 63, grevant la parcelle cadastrée section AD numéro 62.

Dès lors, le notaire soussigné déclare que la parcelle en indivision n'est pas enclavée, nonobstant toute éventuelle « illégalité », de sorte que cet argument est inopérant.

Par courrier en date du 28 juillet 2024, dont la copie est annexée aux présentes, Madame [REDACTED] a écrit à Maître Fabrice BEAUPOIL, avocat, conseil de Monsieur [REDACTED]

Annexe 8 : Courrier Mme. SCARVADA à Me BEAUPOIL

Il résulte dudit courriel que Madame [REDACTED] est d'accord sur le principe de la vente de la parcelle en indivision.

Dès lors, il convient :

- de procéder d'une part à la vente dudit bien immobilier,

- d'autre part, de procéder au partage du prix de vente, une fois le bien immobilier vendu.

En conséquence, le notaire soussigné invite chacune des parties :

- à lui remettre les mandats de vente souhaités, afin que l'autre partie l'accepte ou non. La communication se fera par l'intermédiaire du notaire soussigné,

- à lui remettre, pour approbation par l'autre partie, tout devis d'opération ou travaux permettant la vente du bien immobilier. ».

CECI EXPOSÉ, il est maintenant procédé à la continuation des débats.

DÉBATS

Monsieur █ a contacté l'Office notarial de MAGNY EN VEXIN et l'agence LAFORET de MAGNY EN VEXIN, à l'effet d'établir des mandats de vente.

Les projets de mandats de vente sont annexés aux présentes.

Annexe 1 : Mandat de vente LAFORET
Annexe 2 : Mandat de vente MAGMA

Par ailleurs, il produit une attestation de valeur de l'Office notarial de MAGNY EN VEXIN en date du 16 juillet 2024, indiquant que les biens et droits immobiliers sont estimés à la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 euros).

Annexe 3 : Avis de valeur MAGMA

Par courriel en date du 12 novembre 2024, annexé aux présentes, Madame █ SCARVADA a adressé des extraits internet de diverses annonces immobilières et de données sur le marché immobilier de la Commune où est situé le bien indivis, et des communes des alentours.

Annexe 4 : Courriel du 12 novembre 2024
Annexe 5 : Annonce AMBLEVILLE (Laforêt)
Annexe 6 : Prix moyens SAINT-CLAIR-SUR-EPTE
Annexe 7 : Prix moyens MAGNY EN VEXIN
Annexe 8 : Annonce CLERY EN VEXIN (Century 21 numéro 675862)
Annexe 9 : Annonce AMBLEVILLE (Laforêt)
Annexe 10 : Annonce CLERY EN VEXIN (Century 21 numéro 675943)
Annexe 11 : Annonce LA CHAPELLE EN VEXIN (Logic-immo)
Annexe 12 : Annonce MAGNY EN VEXIN (Orpi)
Annexe 13 : Annonce AMBLEVILLE (Orpi)

A ce jour, les deux parties ont manifesté leur accord pour procéder à la vente du bien immobilier indivis.

Le désaccord porte à ce jour sur le prix de la mise en vente.

Il est rappelé le dispositif du jugement du Tribunal judiciaire de PONTOISE en date du 16 mai 2024 :

« ORDONNE PREALABLEMENT AUX OPERATIONS DE PARTAGE à défaut d'accord entre les parties sur l'attribution du bien immobilier ou sa vente amiable par la signature d'un mandat de vente avant le 1^{er} septembre 2024, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de PONTOIE à compter de cette date à la requête de Monsieur [REDACTED] en présence de Madame [REDACTED] sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par un avocat inscrit au barreau du Val d'Oise, du bien immobilier situé 8, sente rurale à 95770 d'une surface de 10 ares, sur la mise à prix de 50 000 euros avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères ».

Compte tenu que l'actif indivis ne comprend que lesdits biens et droits immobiliers visés dans les procès-verbaux précédents, compte tenu de la volonté des parties de procéder à la vente du bien, et compte tenu du désaccord sur sa valorisation, les opérations de liquidation-partage judiciaire ne peuvent qu'être suspendues, le temps de procéder à la vente aux enchères desdits biens et droits immobiliers.

Les opérations pourront reprendre dès l'adjudication réalisée, le prix servant de base pour le calcul de l'actif indivis étant alors connu.

Dès lors, et conformément au dispositif du jugement susvisé, le notaire soussigné invite Monsieur [REDACTED] et son conseil à déposer la requête visée dans le jugement susvisé.

LISTE DES ANNEXES

| | |
|---|---|
| Annexe 1 : Mandat de vente LAFORET | 7 |
| Annexe 2 : Mandat de vente MAGMA | 7 |
| Annexe 3 : Avis de valeur MAGMA..... | 7 |
| Annexe 4 : Courriel du 12 novembre 2024 | 7 |
| Annexe 5 : Annonce AMBLEVILLE (Laforêt) | 7 |
| Annexe 6 : Prix moyens SAINT-CLAIR-SUR-EPTE | 7 |
| Annexe 7 : Prix moyens MAGNY EN VEXIN..... | 7 |
| Annexe 8 : Annonce CLERY EN VEXIN (Century 21 numéro 675862)..... | 7 |
| Annexe 9 : Annonce AMBLEVILLE (Laforêt) | 7 |
| Annexe 10 : Annonce CLERY EN VEXIN (Century 21 numéro 675943).... | 7 |
| Annexe 11 : Annonce LA CHAPELLE EN VEXIN (Logic-immo) | 7 |
| Annexe 12 : Annonce MAGNY EN VEXIN (Orpi) | 7 |
| Annexe 13 : Annonce AMBLEVILLE (Orpi)..... | 7 |

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CLÔTURE

Plus rien n'étant à discuter, la séance est levée à 11 heures 00.

De tout ce que dessus, le notaire soussigné a dressé le présent procès-verbal sur dix (10) pages, hors annexes, aux jour, mois, an et lieu indiqué en tête des présentes, clos.

Le projet a été imprimé et remis à Monsieur [REDACTED] et Maître Fabrice BEAUPOIL pour relecture, lesquels ont déclaré vouloir signer en l'état.

Et après lecture faite, le notaire a recueilli la signature des parties et a lui-même signé le 17 janvier 2025.

Recueil de signatures par Maître Michaël MARCHAND

| | |
|---|---|
| M. [REDACTED] [REDACTED] |  |
| M. Fabrice BEAUPOIL A signé A l'office Le 17 janvier 2025 |  |
| et le notaire Me MARCHAND Michaël A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DIX-SEPT JANVIER |  |

Ainsi donc, il sera procédé à l'audience des criées dudit Tribunal au Palais de Justice, après accomplissement des formalités prescrites par la loi à la vente par suite de licitation en un seul lot de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

COMMUNE DE SAINT-CLAIR-SUR-EPTE (Val d'Oise)

Un terrain sis 8 sente rurale, Hameau de Breuil, cadastré section AD numéro 63, lieudit « Hameau de Breuil » pour 10 ares 00 centiares

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par Maître Achille LAVILLAT, Commissaire de Justice à ARGENTEUIL (95) en date du 21 juillet 2025 ci-après annexé,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380



Leroy-Beaulieu
Allaire & Lavillat

HUISSIERS DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-ET-UN JUILLET

A LA REQUETE DE :

Monsieur [REDACTED] né le 17 mai 1953 à Paris 75003, demeurant 15, rue Amiati à FRANCONVILLE (95130) et

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Pontoise en date du 11 avril 2024, ordonnant la poursuite des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision post-communautaire existant entre Madame [REDACTED]
[REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

1

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@lbal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@lbal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

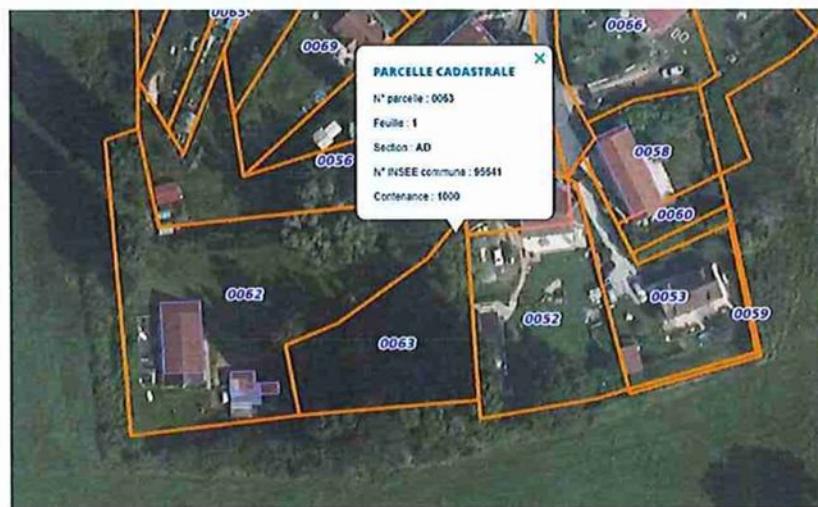
Je, Achille Lavillat,

Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT », titulaire d'un office Huissier de Justice, à la résidence d'Argenteuil 95100, 145 rue Michel Carré, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à SAINT-CLAIR-SUR-EPTE afin de dresser procès-verbal de description de la parcelle AD 63 située au niveau du 8, sente rurale, Hameau de Breuil à SAINT-CLAIR-SUR-EPTE 95770 dont sont propriétaires Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED].

Parcelle AD 63 située à proximité du 8, sente rurale à SAINT-CLAIR-SUR-EPTE (95) :

Photographie de la parcelle prise sur le site Géoportail :



Il apparaît que la parcelle fait 1000 m² de surface.

2

| |
|--|
| Cour d'Appel de Paris : 150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@ibal-justice.fr |
| Cour d'Appel de Versailles : 145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@ibal-justice.fr |

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

La parcelle est située au fond de la voie sente rurale.



La parcelle prend naissance à gauche du portail donnant sur la maison du n° 8.



3

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@lbal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@lbal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

La parcelle est entièrement boisée.

Des végétaux la recouvrent dans son intégralité.



4

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@hal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@hal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380



5

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@bal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@bal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

Je rencontre les habitants du n° 10, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite, et qui acceptent que je pénètre sur leur propriété pour prendre des clichés photographiques de la parcelle AD 63 qui longe leur jardin.



6

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@ibal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@ibal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

Je note la présence de grands peupliers en limite de propriété, sur la parcelle AD63.



7

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@ibal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@ibal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

Le terrain de la parcelle AD 63 n'est pas entreteu. Il est entièrement recouvert de végétaux.



8

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@bal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@bal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

Des grands peupliers sont présents le long du champ situé à l'arrière de la parcelle.



9

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@bal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@bal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380



10

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@hal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@hal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380



11

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@bal-justice.fr

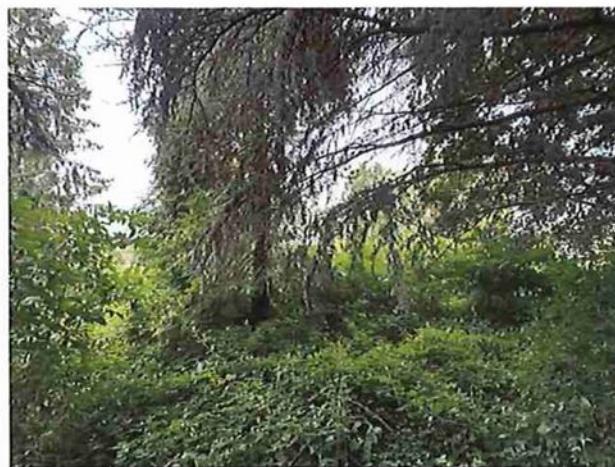
Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@bal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

Je note également la présence d'autres arbres de grande hauteur.



12

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@ibal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@ibal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380



13

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@bal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@bal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

La parcelle longe le champ situé à l'arrière. Une clôture ancienne est présente.



14

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@lbal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@lbal-justice.fr

EXPEDITION

9001638

Acte : 706380

Remarques générale :

La parcelle est libre de toute occupation.

Le terrain n'est pas entreteu.

Il aura fallu deux heures pour établir le présent procès verbal de description, incluant le temps passé pour pouvoir réaliser la description, la rédaction, la mise en forme et la relecture.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL
DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Achille Lavillat

Huissier de Justice



15

Cour d'Appel de Paris :
150 avenue Gambetta 93170 Bagnolet
Tel : 01 43 62 14 94 Mail : contact@bal-justice.fr

Cour d'Appel de Versailles :
145 rue Michel Carré 95100 Argenteuil
Tel : 01 39 61 40 27 Mail : contact95@bal-justice.fr

RE
PUBLIQUE
FRANCAISE

卷之三

Relevé de propriété

FINANCES PUBLIQUES

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|--|------------|------|----------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------|---------------------------------------|-----|----------|---------------------|-----|-----------------|----|----|----------|------|----|---------------|
| Année de référence : 2024 | Département : 950 | Commune : 541 SAINT-CLAIR-SUR-Epte | TRES : 038 | N° d'immatriculation : R00026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Titulaire(s) de droit(s) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Droit réel : Propriétaire/Indivision | | | Numéro propriétaire : MCDOMS Né(e) le 17/05/1953 à 75 PARIS 03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nom : ■■■■■ Prénom : ■■■■■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adresse : 15 RUE AMATI 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Droit réel : Propriétaire/Indivision | | | Numéro propriétaire : MCDOMS Né(e) le 24/05/1959 à 75 PARIS 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nom : ■■■■■ Prénom : ■■■■■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adresse : 2 RUE DU 4ÈME RÉGIMENT DU GENIE 38000 GRENOBLE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Propriété(s) bâtie(s) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Désignation des propriétés | | | Identification du local | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| An | Soc | N° Plan Vente | C N° Part Vente | Adresse | Code Fonct | Bat | Ent | Nuv | Nr Part Vente | Nr fond du local | S Tz Cst | M loc | Af | Nut | Car | Nc Com imposable | Col | Nat | AN | AN | Fraction | IRCO | TC | Coef. ACCTION |
| Total revenu imposable pour la part communale | | | Total revenu exonéré pour la part communale | | Total revenu imposé pour la part communale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 euro(s) | | | 0 euro(s) | | 0 euro(s) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Propriété(s) non bâtie(s) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Évaluation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| An | Soc | N° Plan Vente | Adresse | Code Nv Part Dro | S Tz SCA | SUF SCA | CL | Nat | Cum | Contenance | Revenu additionnel | Col | Nat | AN | Fraction | IRCO | TC | Ligne longue | | | | | | |
| 91 | AD | 63 | IMMOBILISATION | 00009 | 0023 | 1 | SATA | AG | 02 | Volume et superficie | 10,14 | 10,14 | 10,14 | 0 | 0 | 0 | 0 | Feuillet | | | | | | |
| Contenance totale | | | | | Total de la part communale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HA A CA | | | | | Total de la part additionnelle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Revenu imposable | | | Revenu exonéré | | Revenu imposé | | | Revenu exonéré | | Revenu imposé | | | Migration des terrains constructibles | | | | | | | | | | | |
| HA 10 | | | A 18 | | CA 0 | | | 0 | | 18 | | | 0 | | | | | | | | | | | |

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenant à Monsieur [REDACTED] à hauteur de 47/89èmes et à Madame [REDACTED] SCARVARDA à hauteur de 42/89èmes pour avoir acquis :

- les parcelles cadastrées B 314 – 315 et 316 (devenues par la suite AD 21) de Monsieur Marcel Raymond MANGIN, né le 22 décembre 1930 à SAINT DENIS (93) et de Madame Marie-Thérèse JOSSE, née le 13 octobre 1937 à SAINT BRIEUC (22) aux termes d'un acte en date du 3 aout 1990, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 1, le 1^{er} octobre 1990, volume 90 P numéro 7674,

- et avoir divisé la parcelle AD 21 en AD 62 et AD 63 aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre SANCHEZ, Notaire à MAGNY-EN-VEXIN, reçu le 24 novembre 2007, publié le 7 décembre 2007, sous les références 9504P01, volume 2007 P numéro 9391, avec attestation rectificative publiée le 7 janvier 2008, sous les références 9504P01 volume 2008P96.

SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre SANCHEZ, Notaire à MAGNY EN VEXIN, le 24 novembre 2007, publié le 7 décembre 2007, sous les références 9504P01, volume 2007 P numéro 9391, avec attestation rectificative publiée le 7 janvier 2008, sous les références 9504P01 volume 2008P96, il a été constitué la servitude suivante :

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] vendeurs aux présentes,
Commune : SAINT-CLAIR-SUR-Epte (95770)

Désignation cadastrale : Section AD numéro 63 lieudit « Hameau de Breuil » d'une contenance de 1.000 m²

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur et Madame BRIAND, acquéreurs aux présentes

Commune : SAINT-CLAIR-SUR-EPTE (95770)

Désignation cadastrale : Section B numéro 62 lieudit « Hameau de Breuil » d'une contenance de 2.479 m².

Origines de propriété :

Fonds dominant : ACQUISITION aux termes d'un acte reçu par Maître Yvon CARRENO, Notaire à MAGNY EN VEXIN, le 3 août 1990, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 1^{er} octobre 1990 volume 90P, numéro 7674.

Fonds servant : le présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une parcelle de 53 m² figurant sous teinte bleue du plan demeuré ci-joint et annexé après mention.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Ce passage est en nature de terre.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi, s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que

s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – 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 3000 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHEIRE

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

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

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

En cas de pluralité de 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUSSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente

devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – MISE A PRIX

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

50.000 € - cinquante mille euros - avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères

Fait et établi à Pontoise le 16 septembre 2025

par Me Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES avocat poursuivant,



ETATS HYPOTHECAIRES

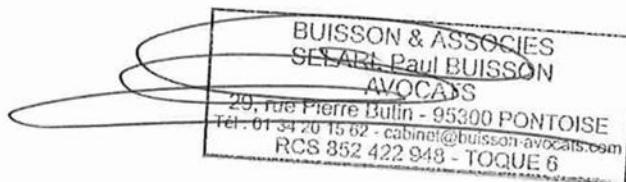
L'an deux mil vingt cinq et le 16 septembre,

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de Pontoise, au secrétariat greffe de la chambre de l'exécution chambres des criées, a comparu Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, BUISSON & ASSOCIES Avocat au Barreau du Val d'Oise, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

annexer au présent cahier des conditions de vente les états hypothécaires

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VAL-D'OISE

Demande de renseignements n° 9504P02 2025H10186 (63)
déposée le 21/07/2025, par Maître BUISSON
Réf. dossier : RUDLOFF/ SCARVARDADAN - HF SAINT CLAIR AD 62

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 12/06/2025 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
- [x] Il n'existe que les 9 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 13/06/2025 au 22/07/2025 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VAL-D'OISE, le 23/07/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Barbara GUEGAN

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 12/06/2025

| | | |
|-----------------------|--|--|
| N° d'ordre : 1 | Date de dépôt : 07/12/2007 Nature de l'acte : DIVISION, VENTE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE Rédacteur : Maître SANCHEZ / MAGNY EN VEXIN | Référence d'enlassement : 9504P01_2007P9391 Date de l'acte : 24/11/2007 |
|-----------------------|--|--|

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

| | | |
|-----------------------|--|--|
| N° d'ordre : 2 | Date de dépôt : 07/01/2008 Nature de l'acte : ATTR. 2007 N° 18318 de la formalité initiale du 07/12/2007 Sages : 9504P01 Vol 2007P N° 9391 Rédacteur : Maître SANCHEZ ALEXANDRE / MAGNY EN VEXIN | Référence d'enlassement : 9504P01_2008P96 Date de l'acte : 03/01/2008 |
|-----------------------|--|--|

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01_2008P96 : DIVISION DE PARCELLES

| Immeuble mère | | | | | Immeuble fille | | | | | | |
|----------------------|-----|-----|------|-----|----------------|----------------------|-----|-----|------|---------|-----|
| Commune | Pfx | Sec | Plan | Vol | Lot | Commune | Pfx | Sec | Plan | Vol | Lot |
| SAINT-CLAIR-SUR-EPTE | AD | 21 | | | | SAINT-CLAIR-SUR-EPTE | | | | 62 à 63 | |

Disposition n° 2 de la formalité 9504P01_2008P96 : VENTE DU 24/11/2007

| Disposant, Donateur | | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|---------------------|--|---------------------------|------------------------------------|
| Numéro | | ■■■■■ | 17/05/1953 |
| 3 | | ■■■■■ | 24/06/1959 |
| 4 | | | |

Bénéficiaire, Donataire

| Bénéficiaire, Donataire | | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|-------------------------|--|---------------------------|------------------------------------|
| Numéro | | | |
| 1 | | BRIAND | 14/07/1979 |
| 2 | | MENECHETTI | 19/06/1977 |

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 12/06/2025

| Immeubles | | | | |
|---------------|--------|-----------------------|------------------------|--------|
| Bénéficiaires | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume |
| tous | PI | SAIN-T-CLAIR-SUR-EPTÉ | AD 62 | |

DL : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domainier EM : Emphytote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix d'évaluation : 200.000,00 EUR

Disposition n° 3 de la formalité 9504P01 2008P96 : CONSTITUTION DE SERVITUDE

- Constitution d'une servitude réelle et perpétuelle de droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules.
- Fonds dominant : AD 63
- Fonds servant : AD 62.
- Evaluation : 150 euros

| | | |
|----------------|--|---|
| N° d'ordre : 3 | Date de dépôt : 17/03/2008 Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 11/07/2002 Sages : 9504P01 Vol 2002S N° 39 Rédacteur : Maître SANCHEZ MAGNY EN VEXIN Domicile élu : ME BRUSSON AVOCAT A PONTOISE | Référence de dépôt : 9504P01 2008D4220 Date de l'acte : 24/11/2007 |
|----------------|--|---|

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2008D4220 :

| Débiteur | | | | |
|----------|---------------------------|--|--|--|
| Numéro | Désignation des personnes | | | |
| 1 | RUDLOFF | | | |
| 2 | SCAVARDA | | | |

| Immeubles | | | | |
|-----------|--------|----------------------|------------------------|--------|
| Débiteurs | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume |
| | | SAINT-CLAIR-SUR-EPTÉ | AD 62 à AD 63 | Lot |

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 12/06/2025

| | | |
|-----------------------|--|---|
| N° d'ordre : 4 | Date de dépôt : 28/04/2008 Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 01/10/1990 Sages : 9504P01 Vol 1990V N° 3663 Rédacteur : Maître MATEU JEAN-MARC / MAGNY EN VEXIN Domicile élu : | Référence de dépôt : 9504P01 2008D6378 Date de l'acte : 19/03/2008 |
|-----------------------|--|---|

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2008D6378 :

| Créanciers | | | | | |
|-----------------------|---|---|------------------------|--------|-----|
| Numéro | Désignation des personnes | | | | |
| | CREANCIER IDENTIFIÉ PAR LE NOTAIRE | | | | |
| Débiteurs | | | | | |
| Numéro | Désignation des personnes | | | | |
| 1 | RUDLOFF | | | | |
| 2 | SCAVARDIA | | | | |
| Immeubles | | | | | |
| Débiteurs | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume | Lot |
| | | SAINT-CLAIR-SUR-Epte | AD 62 à AD 63 | | |
| N° d'ordre : 5 | Date de dépôt : 28/04/2008 Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/02/1999 Sages : 9504P01 Vol 1999V N° 974 Rédacteur : Maître MATEU JEAN-MARC / MAGNY EN VEXIN Domicile élu : | Référence de dépôt : 9504P01 2008D6379 Date de l'acte : 19/03/2008 | | | |

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2008D6379 :

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 12/06/2025

| | | | |
|--|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Créanciers | | | |
| Numéro | Désignation des personnes | | Date de naissance ou N° d'identité |
| Débiteurs | | | |
| Numéro | | Désignation des personnes | |
| 1 | RUDLOFF | | 17/05/1953 |
| 2 | SCAVARDA | | 24/06/1959 |
| Immeubles | | | |
| Débiteurs | Droits | Commune | Désignation cadastrale |
| | | SAINT-CLAIR-SUR-Epte | Volume |
| | | | AD 62 à AD 63 |
| N° d'ordre : 6 | Date de dépôt : | 06/07/2015 | Référence d'enlassement : |
| | Nature de l'acte : | DEPOT DE JUGEMENT DE DIVORCE | 9504P01 2015P3945 |
| | Rédacteur : | Maitre SANCHEZ / MAGNY EN VEXIN | Date de l'acte : 25/06/2015 |
| <i>Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2015P3945.</i> | | | |
| Disposant, Donateur | | | |
| Numéro | Désignation des personnes | | Date de naissance ou N° d'identité |
| 2 | MENEGHETTI | | 19/06/1977 |
| Bénéficiaire, Donataire | | | |
| Numéro | Désignation des personnes | | Date de naissance ou N° d'identité |
| 1 | BRLAND | | 14/07/1979 |
| Immeubles | | | |
| Bénéficiaires | Droits | Commune | Désignation cadastrale |
| 1 | TP | SAINT-CLAIR-SUR-Epte | Volume |
| | | | AD 62 |
| | | | Lot |

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 12/06/2025

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domainier EM : Emphytiote NI : Nuc-propriété en indivision NP : Nuc-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Temuyer TP : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 212.765,00 EUR

Complément : Partage de communauté par acte du 19/03/2015 sous réserve d'homologation et dépôt pr acte du 25/06/2015 du jugement de divorce homologuant le partage.

RELEVE DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

| | | | |
|----------------|--|---|-----------------------------|
| N° d'ordre : 7 | Date de dépôt : 11/07/2002 Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE Rédacteur : PLOUCHART / PONTOISE Domicile élu : ME BUISSON AVOCAT A PONTOISE | Référence d'enlassement : 9504P01 2002S39 | Date de l'acte : 17/04/2002 |
|----------------|--|---|-----------------------------|

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2002S39 :

| Créanciers | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|------------|--------------------------------|------------------------------------|
| | BANQUE POPULAIRE NORD DE PARIS | |

| Débiteurs | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|-----------|---------------------------|------------------------------------|
| 1 | ■■■■■ | 17/05/1953 |
| 2 | ■■■■■ | 24/06/1959 |

| Immeubles | Débiteurs | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume | Lot |
|-----------|-----------|--------|----------------------|------------------------|--------|-----|
| | | | SAINT-CLAIR-SUR-Epte | B 376 | | |

| | | |
|----------------|---|--|
| N° d'ordre : 8 | Date de dépôt : 28/08/2002 Nature de l'acte : SOMMATION EN MARGE DE SAISIE VOL. 2002S N° 39 de la formalité initiée du 11/07/2002 Saisie : 9504P01 Vol. 2002S N° 39 Rédacteur : PLOUCHART / LOUVRES Domicile élu : | Référence de dépôt : 9504P01 2002D13508 Date de l'acte : 23/08/2002 |
|----------------|---|--|

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2002D13508 :

| Débiteurs | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|-----------|---------------------------|------------------------------------|
| 1 | ■■■■■ | 17/05/1953 |
| 2 | ■■■■■ | 24/06/1959 |

RELEVE DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

| Immeubles | | | | |
|------------------|--------|----------------------|------------------------|--------|
| Débiteurs | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume |
| | | SAINT-CLAIR-SUR-Epte | B 376 | |

| | | | |
|----------------|--|--|-----------------------------|
| N° d'ordre : 9 | Date de dépôt : 15/06/2005 | Référence de dépôt : 9504P01 2005D9465 | Date de l'acte : 09/06/2005 |
| | Nature de l'acte : MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 11/07/2002 Sages : 9504P01 Vol 2002S N° 39 | | |
| | Rédacteur : TGI / PONTOISE | | |
| | Domicile élu : TGI PONTOISE | | |

Disposition n° 1 de la formalité 9504P01 2005D9465 : Jugement de prorogation

| Débiteurs | | | | |
|------------------|---------------------------|-----------|--|------------------------------------|
| Numéro | Désignation des personnes | | | Date de naissance ou N° d'identité |
| 1 | | RUDLOFF | | 17/05/1953 |
| 2 | | SCAVARDIA | | 24/06/1959 |

| Immeubles | | | | |
|------------------|--------|----------------------|------------------------|--------|
| Débiteurs | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume |
| | | SAINT-CLAIR-SUR-Epte | AD 21 | |

Complément : Jugement de prorogation de 3 ans.

Par procès verbal de remaniement vol 2004 P 9844 publié le 17/11/2004 la parcelle B 376 est devenue AD 21.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 8 pages y compris le certificat.

DIRE D'URBANISME

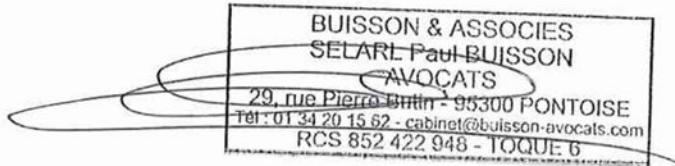
L'an deux mil vingt cinq et le 16 septembre,

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de Pontoise, au secrétariat greffe de la chambre de l'exécution chambres des criées, a comparu Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, BUISSON & ASSOCIES Avocat au Barreau du Val d'Oise, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

annexer au présent cahier des conditions de vente les certificats d'urbanisme et le plan de situation,

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.





Département du Val d'Oise

SAINT-CLAIR-SUR-EPTE

8, sente rurale
Hameau de Breuil

Cadastre : Section AD n°63
Contenance cadastrale : 10a 00ca



ARPTEGO GEOMETRE-EXPERT S.A.S.

successeur du cabinet P. FAUCHERE M. LE FLOCH (bureaux du Val d'Oise)

T : 01.30.38.01.16 - @ : contact@arptego-ge.fr

PONTOISE (95300)
CORMEILLES-EN-PARISIS (95240)

2 rue Delacour
5 rue Francis Carton

1^o) PLAN DE SITUATION

2^o) EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL

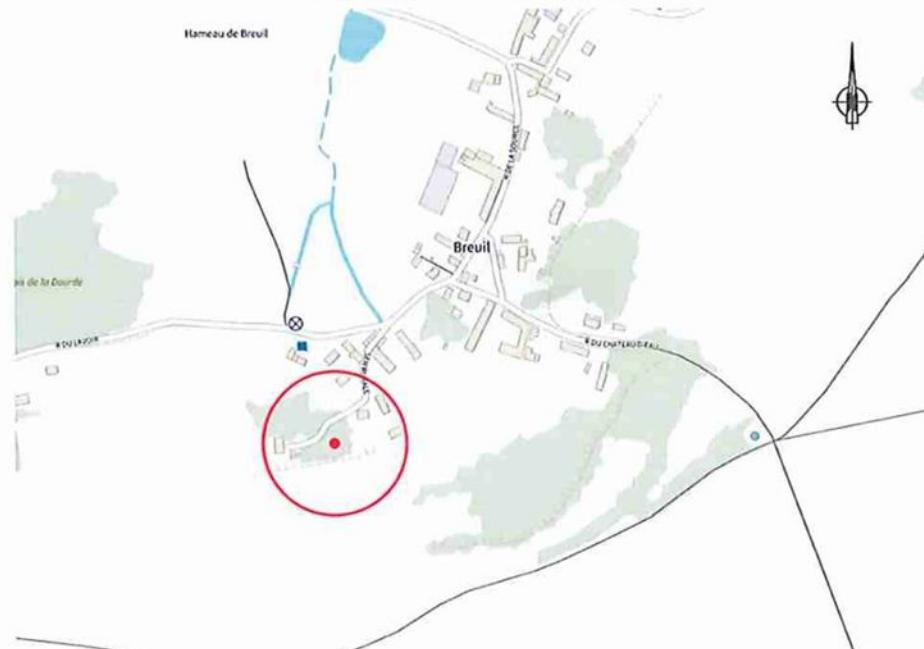
Echelles :
1^o) 1/3000ème env.
2^o) 1/1000ème

Dossier :
U25104

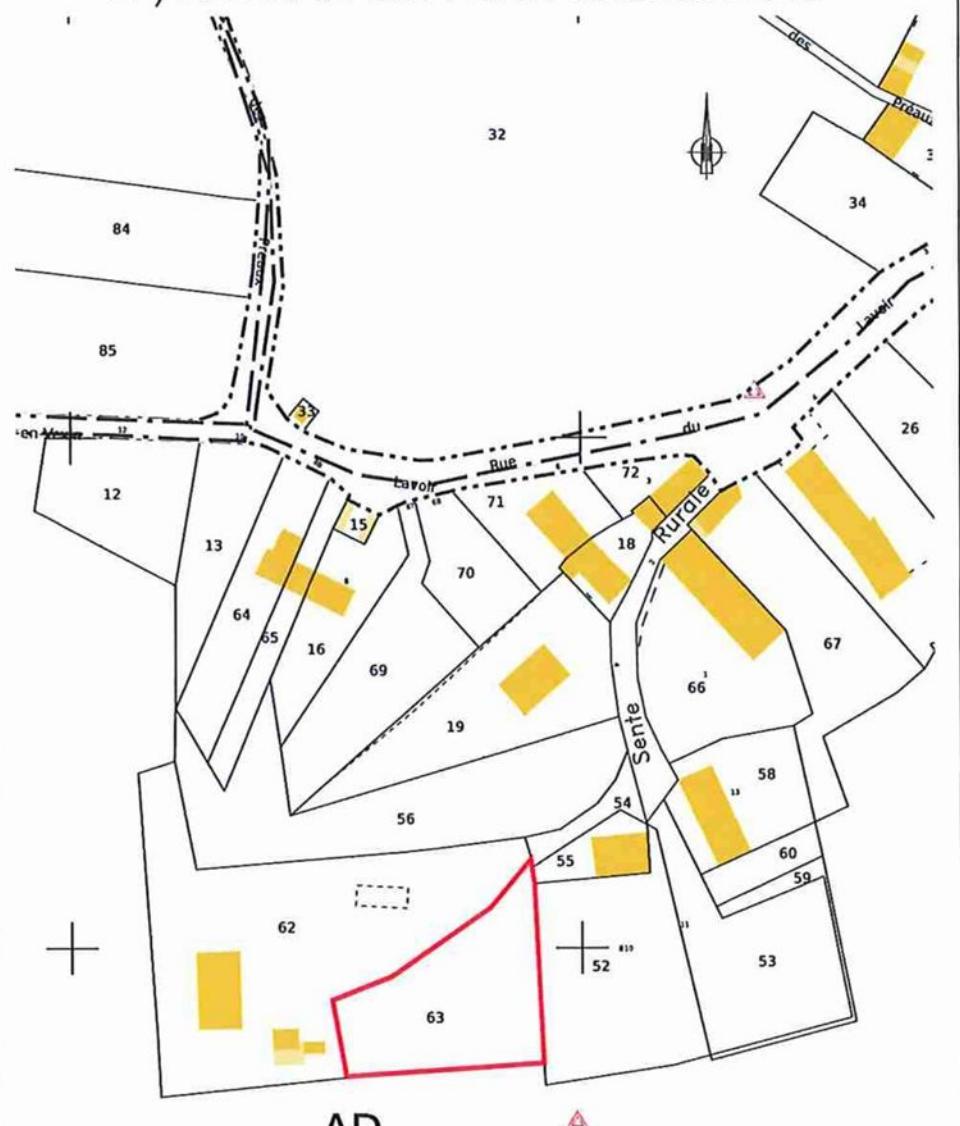
Surface réelle :
Non mesurée

Date
07/2025

1^o) PLAN DE SITUATION



2°) EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





COMMUNE
SAINT-CLAIR-SUR-EPTE

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° CU 95541 25 00031
déposé le 17/07/2025

par **ARPTEGO GEOMETRE-EXPERT**
représentée par **FROTIER Antoine**
demeurant **2 Rue Delacour**
95300 Pontoise
sur un terrain sis **8 Sente Rurale, Hameau de Breuil**
 cadastré : **AD63**
superficie du terrain : **1 000,00 m²**

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

CERTIFIE

Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 7 du présent certificat.

Conformément à l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 : Réglementation

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/03/2012, modifié le 21/06/2019.

Il est situé en zone UGa.

Article 3 : Servitudes d'utilité publique

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Protection des sites et monuments naturels inscrits
- La totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22/12/2000)

Autres servitudes / observations :

- Zone de sensibilité archéologique
- Patrimoine naturel : Parcs, jardins d'agrément, terrains de sport enherbés

Article 4 : réseaux

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipement | Terrain desservi Oui / Non | Capacité suffisante Oui/ Non | Gestionnaire du réseau nom | Date de desserte estimée si travaux |
|----------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Eau potable | Oui | | SUEZ | |
| Électricité | Oui | | EDF | |
| Assainissement | Oui (autonome) | | VEOLIA | |
| Voirie | Oui | | COMMUNE | |

Article 5 : droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 6 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :

(Articles L 331-1 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code :



Redevance d'archéologie préventive (0,71€/m² -arrêté du 20/12/2024)

Redevance pour la création de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage en Ile-de-France

Article 7 : Régime des participations d'urbanisme applicables au terrain :

(Articles L 332-8 et suivants du code de l'urbanisme)

Les participations cochées ci-dessous pourront être exigées à l'occasion de l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

- Participations préalablement instaurées par délibération.**
- Participation au financement de l'assainissement collectif
 - Participation pour voirie et réseaux

Article 8 : Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire.
Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou d'une déclaration préalable.

Selon le projet, les demandes d'autorisation du sol seront soumises aux avis ou accords des services suivants :

- des sites, des monuments historiques et des espaces protégés. (ABF)
- des sites classés (DRIEAT)
- de l'archéologie (DRAC)

Fait à SAINT-CLAIR-SUR-EPTE

le 5 août 2025

P/ Le Maire

Christophe DEPONT



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de celle construction (Greffre des Tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.



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 : 17/07/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : ARPTEGO GEOMETRE-EXPERT

SF2519360312

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|-----|-----------|-----------------------|--------------------------|--------|----------------------|----------------------|---------|------------|
| Département : 095 | | | | | Commune : 541 | | | SAINT-CLAIR-SUR-EPTE | | |
| Section | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part Adresse | Contenance cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle | | | |
| | | | | | | | N° de DA | Section | N° plan | Contenance |
| AD | 0063 | | | HAMEAU DE BREUIL | 0ha10a00ca | | | | | |

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

