

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot,

Une maison individuelle sise à Villiers le Bel (95) 52 bis rue de Paris cadastrée section AV numéro 234 lieudit « 52B rue de Paris » pour 6 a 12 ca,

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL dit "C.I.C.", Société Anonyme au capital de 608.439.888 € immatriculée au RCS PARIS 542.016.381 ayant son siège social à PARIS 9ème 6 avenue de Provence, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin- Tél.: + 33 01 34 20 15 62 - Fax + 33 01 34 20 15 60.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE

La grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste VALETTE, Notaire à Louvres (95), en date du 29 novembre 2017, contenant un prêt par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, à Monsieur Abdul QUDDUS et Madame Shair QUDDUS née HAIDER ci-après nommés d'un montant de 375.000 €, productif d'intérêts, enregistré.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES, en date du 13 mai 2020 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur Abdul QUDDUS, époux de Madame Shair HAIDER, de nationalité pakistanaise, né le 20/03/1971 à Gujrat (Pakistan), domicilié 52 bis rue de Paris - 95400 VILLIERS LE BEL

Madame Shair QUDDUS née HAIDER, épouse de Monsieur Abdul QUDDUS, de nationalité Française, née le 27/08/1983 à Poissy (Yvelines), domiciliée 52 bis rue de Paris - 95400 VILLIERS LE BEL

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 393.241,21 € montant des sommes dues valeur au 9 mars 2020 selon décompte joint
- les intérêts postérieurs au 9 mars 2020 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 2,25 % l'an

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 2,25 % l'an.

dus en vertu de l'acte notarié susvisé.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Saint Leu la Forêt 2 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu la Forêt 2 en date du 19 juin 2020 sous la référence volume 2020 S numéro 53.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du 15 septembre 2020 à 15 heures 30 par acte de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES

Dossier 00121816402 - M QUDDUS ABDUL
 Produit 300661097100020263303 - EUR - Prêt modulable

Personne M QUDDUS ABDUL
 Libellé décompte au 09/03/2020

DECOMPTÉ DE CREANCE : SYNTHESE DETAILLEE

Devise du produit	EUR
Créance en date du	26/09/2019
Motif :	
Ventilation du montant initial	-396 853,05
Capital restant dû	-355 048,82
Echéances en retard	-15 900,80
dont capital	(II) -8 498,83
dont intérêts	(III) -5 390,79
dont assurance	(IV) -2 013,18
Intérêts courus non capitalisés	(V) -405,50
Assurance courue	(VI) -49,73
Frais	
Indemnité conventionnelle	-25 448,20
Article 700	0,00

Ventilation des règlements au	09/03/2020
Principal	0,00
Intérêts courus non capitalisés	5 246,54
Assurance	2 062,91
Frais	0,00
Indemnité conventionnelle	0,00
Article 700	0,00
Total	7 309,55

Ventilation du solde au	09/03/2020
Capital	-363 545,65
Intérêts courus non capitalisés	-4 247,36
Assurance	0,00
Frais	0,00
Indemnité conventionnelle	-25 448,20
Article 700	0,00
Total	-393 241,21

Paramètres de calcul	
Total capital (I + II)	-363 545,65
Total intérêts (III + V)	-5 796,29
Total assurance (IV + VI)	-2 062,91
Frais	0,00
Indemnité conventionnelle	-25 448,20
Article 700	0,00
Total montant initial	-396 853,05
Taux hors majoration	2,250 %
Taux de majoration	0,000 %
Taux assurance	0,000 %
Date de départ des intérêts	26/09/2019

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

COMMUNE DE VILLIERS LE BEL (VAL D'OISE)

Une maison individuelle sise 52 bis rue de Paris cadastrée section AV numéro 234 lieudit « 52B rue de Paris » pour 6 a 12 ca, comprenant

- au rez-de-jardin : une entrée générale puis :
 - ✓ à droite un logement d'une pièce avec salle d'eau et wc ;
 - ✓ en face droite : un appartement comprenant : une pièce principale avec placard, une cuisine, deux chambres, salle de bains avec wc,
 - ✓ à gauche : un appartement comprenant : une pièce principale, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc,
- au premier étage : un petit palier de distribution puis :
 - ✓ à droite : un appartement comprenant une pièce de séjour avec placards avec balcon, un dégagement avec coin cuisine, une chambre, salle d'eau avec wc
 - ✓ à gauche : un appartement comprenant entrée, séjour avec placard, cuisine avec balcon, une chambre, salle d'eau, wc, débarras,

Jardin, une construction à usage de rangement

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES en date des 19 et 28 mai 2020 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.

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 52 Bis, Rue de Paris
95400 VILLIERS LE BEL**

Type de bien : Pavillon d'habitation

**SCP PLOUCHART BARNIER SIA
Huissiers de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude.plouchart@wanadoo.fr**

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER
Aurore SIA
Huissiers de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tel : 01 34 72 60 60
Fax : 01 34 72 68 18
CCP PARIS N° 626251 N
Email : etude.plouchart@wanadoo.fr



L'AN DEUX MILLE VINGT

LES DIX-NEUF ET VINGT-HUIT MAI
Pour les constatations

REFERENCE ETUDE N°50200245 C.I.C. / QUDDUS Abdul PVD ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL dit « C.I.C. », dont le siège social est 6, Avenue de Provence à PARIS (75009), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Etude.

Je, Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Vincent BARNIER & Aurore SIA, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 52 bis, Rue de Paris à VILLIERS-LE-BEL (95400), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 29 Novembre 2017 par Maître Jean-Baptiste VALETTE, Notaire associé à LOUVRES (95), prêt fut consenti par le CIC au profit de Monsieur et Madame QUDDUS,
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE VILLIERS LE BEL (Val-d'Oise)

Une maison individuelle sise 52 bis, rue de Paris, cadastrée section AV numéro 234, lieudit « 52 b, rue de Paris », pour 6 a 12 ca, comprenant au sous-sol : entrée, garage, trois chambres, salle de bains, chaufferie et dégagement, au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle de bains, W.C., deux chambres, salle de séjour, salon et débarras, grenier perdu au-dessus, jardin.

- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,
- Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Georges SALEM, de Monsieur Nicolas MENOUD, Serrurier de la SARL CLEFS EN MAIN, de Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi que de Monsieur et Madame QUDDUS, propriétaires, et des locataires des logements composant ce bien , soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON ET COMMUNE
DE VILLIERS-LE-BEL (95400)
52 BIS, RUE DE PARIS**

**UN PAVILLON A USAGE D'HABITATION A UN ETAGE,
COUVERT EN TUILES MECANQUES, COMPRENANT :**

D) REZ-DE-JARDIN DIVISE EN :

- ✦ Entrée générale de la maison, avec dégagement de distribution, et escalier d'accès aux logements de l'étage

A) A DROITE - UN LOGEMENT D'UNE PIECE, DIVISE EN :

- ✦ Une pièce unique à usage de chambre, équipée d'un évier
- ✦ Une petite salle d'eau avec douche et W.C.

**B) FACE DROITE - UN APPARTEMENT DE TROIS PIECES
PRINCIPALES, DIVISE EN :**

- ✦ Une pièce principale aveugle, dans laquelle on pénètre directement, équipée d'un placard de rangement sous l'escalier

- Cuisine dans laquelle est implanté un ballon d'eau chaude
- Deux chambres
- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C.

C) A GAUCHE – UN APPARTEMENT DE DEUX PIÈCES PRINCIPALES A L'EMPLACEMENT D'UN ANCIEN GARAGE, DIVISE EN :

- ☛ Une pièce principale dans laquelle on pénètre directement, éclairée à la lumière naturelle par les hublots vitrés de la porte de l'ancien garage toujours en place
- ☛ Un coin-cuisine
- Une chambre
- Une salle d'eau avec douche, lavabo et W.C.

II) PREMIER ETAGE DIVISE EN :

- ☛ Petit palier de distribution

A) A DROITE – UN APPARTEMENT DE DEUX PIÈCES PRINCIPALES, DIVISE EN :

- ☛ Une grande pièce de séjour avec placards, donnant par deux portes fenêtres sur un balcon de façade

- Dégagement avec coin-cuisine
- Une chambre donnant en façade arrière de la maison
- Salle d'eau avec douche, lavabo et W.C.

B) A GAUCHE – UN APPARTEMENT DE DEUX PIÈCES PRINCIPALES, DIVISÉ EN :

- Entrée
- Pièce de séjour avec placard
- Cuisine donnant sur le balcon de façade par une fenêtre
- Une chambre
- Salle d'eau avec douche et lavabo
- W.C.
- Débarras à usage de rangement donnant sur l'entrée

Combles perdus ; eau, électricité, et chauffage dans tous les logements par des convecteurs électriques muraux.

Terrain d'agrément alentour, fermant sur rue par un portail et un portillon piéton, sur lequel terrain se trouve édifiée à l'arrière une construction en parpaings à usage de rangement, de 40 m² environ, très sommaire, sans aménagement intérieur.

L'ensemble paraissant cadastré Section AV n° 234 pour une contenance totale de 6 ares et 12 centiares.

OCCUPATION DES LIEUX

I) REZ-DE-JARDIN :

PIECE UNIQUE A DROITE :

Les lieux sont concédés à la location au profit de Madame Rumoua DEEPTI , moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 350,00 euros. Le contrat de location ne m'a pas été présenté et les informations m'ont été fournies par le fils de la locataire.

APPARTEMENT FACE DROITE :

Location des lieux est concédée au profit de Monsieur Sanjoy BARUA, moyennant, d'après les déclarations du locataire, le paiement d'un loyer actuel mensuel de 850,00 euros. Le contrat de location ne m'a pas été présenté.

APPARTEMENT DE GAUCHE :

Location des lieux est concédée au profit de Madame Saiqa RANI, moyennant, d'après les déclarations de la locataire, le paiement d'un loyer actuel mensuel de 650,00 euros. Le contrat de location ne m'a pas été présenté.

II) PREMIER ETAGE :

APPARTEMENT DE DROITE :

L'appartement du premier étage droite est occupé par Monsieur et Madame QUDDUS, propriétaires.

APPARTEMENT DE GAUCHE :

Les lieux seraient concédés à la location au profit de Monsieur Hussein DILAWAR, sans autres précisions, le contrat de location ne m'ayant pas été présenté.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

D REZ-DE-JARDIN:

APPARTEMENT DE DROITE :

Pièce	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Salle d'eau	Peinture sur plafond et murs Revêtement plastique au sol

APPARTEMENT FACE DROITE :

Pièce principale et chambres	Peinture sur plafond et murs Revêtement plastique au sol
Cuisine et salle de bains	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol

APPARTEMENT DE GAUCHE :

Pièce principale, chambre et salle d'eau	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Coin-cuisine	Peinture au plafond Peinture et faïence murales Carrelage au sol

II) PREMIER ETAGE :

APPARTEMENT DE DROITE :

Pièce de séjour, coin-cuisine et chambre	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
------------------------------------------	--------------------------------------------------

Salle d'eau

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Carrelage au sol

APPARTEMENT DE GAUCHE :

Pièce de séjour et chambre

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

Entrée

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

Cuisine et W.C.

Peinture sur plafond et murs
Revêtement plastique au sol

Salle d'eau

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Carrelage au sol

De façon générale, les logements présentent des intérieurs anciens et usagés, avec des revêtements de plafonds murs et sols anciens et défraîchis.

Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

















Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un extrait de plan cadastral, l'Attestation de Surface Habitable dressée sur 10 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : quatre cent soixante neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 16 (+ annexes)
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

Cout	
Soi	7,67
Emol	220,94
Art444-29	150,00
Tva	75,72
Taxe	14,89
Total	469,22

Département :
VAL D OISE
Commune :
VILLIERS LE BEL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
ERMONT Plaine de France
421 rue Jean Richépin 95125
95125 ERMONT Cedex
tél. 01.30.72.82.60 -fax
ptgc.950.ermont@dgi.fr.finances.gouv.fr

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

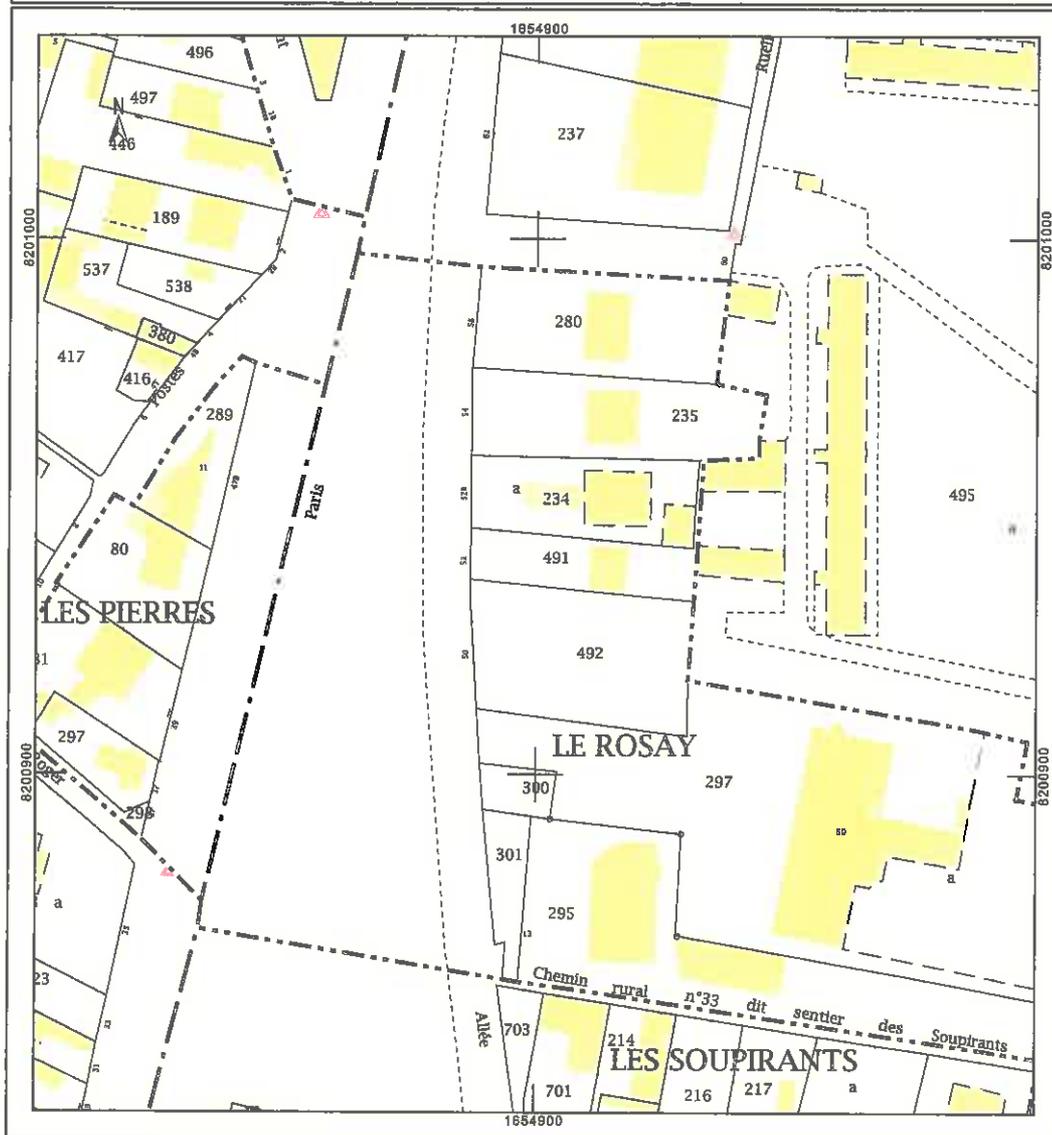
Date d'édition : 13/03/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER
Aurore SIA
Huisiers de Justice Associés
25, rue Paul Bruei
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65 – Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr

Mr & Mme QUDDUS
Dossier N° 20-05-0769 #SU

Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse : 52 bis, rue de Paris
95400 VILLIERS LE BEL

Référence cadastrale : Non communiquée

Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet

Nature de l'immeuble : Maison individuelle

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Non communiquée



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr & Mme QUDDUS – 52 bis, rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Thierry SCP
Vincent FLOUCHART
Aurora BARNIER
Hulstiers de Justice Associés
SIA
25, rue Paul Brue
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Stéphane ARCA

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221 675 00036

Compagnie d'assurance : ALLIANZ N° de police : 49 366 477 Validité : DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Réalisation de la mission

N° de dossier : 20-05-0769 #SU

Ordre de mission du : 19/05/2020

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires :

Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite. Il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

Cadre réglementaire

- Article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B





Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la surface habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

<p>Surface habitable : 191,25 m² <i>(cent quatre-vingt onze mètres carrés vingt cinq décimètres carrés)</i> Surface des annexes : 65,12 m² – Surface non prise en compte : 0,00 m²</p>

Résultats détaillés du mesurage

DESCRIPTION	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC (1)
Maison divisée en 5 logements RDC Entrée commune	Partie commune		6,26 m ²	
Maison divisée en 5 logements RDC Escaller (rdc vers 1er)	Marches et cage d'escalier(Partie commune)		3,60 m ²	
Maison divisée en 5 logements RDC Cabanon	Cabanon extérieur au logement		41,08 m ²	
Maison divisée en 5 logements RDC logement droit Séjour+Coin Cuisine		5,95 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement droit Salle d'eau avec wc		1,17 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement face Séjour Salon		14,58 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement face Placard sous escaller		1,79 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement face Cuisine		7,59 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement face Chambre 1		11,70 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement face Chambre 2		10,52 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement face Salle d'eau avec wc		6,42 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement gauche Séjour		11,07 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement gauche Cuisine		7,25 m ²		
Maison divisée en 5 logements RDC logement gauche Salle d'eau avec wc		3,11 m ²		

	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC (1)
Maison divisée en 5 logements RDC logement gauche Chambre		11,08 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement droit Séjour		23,64 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement droit Cuisine		8,10 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement droit Chambre		10,47 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement droit Salle d'eau avec wc		2,46 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement droit Balcon	Balcon		14,18 m ²	
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face Entrée		6,60 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face Débarras		1,98 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face Séjour		14,85 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face Chambre 1+rangement		13,27 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face WC		1,73 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face Salle d'eau		3,80 m ²		
Maison divisée en 5 logements 1er étage logement face Cuisine		12,12 m ²		
(1) Non prises en compte		SURFACES TOTALES	191,25 m²	65,12 m²
			0,00 m²	

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 19/05/2020

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 20/05/2020

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise

SAS CERTIMMO
 Réseau Agenda
 34 Avenue Marcel Perrin
 95540 MERY-SUR-OISE
 Tél : 01 34 24 99 05 - Fax : 01 30 38 08 17
 contact@certimmo95.fr
 SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112 B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/5 : Maison divisée en 5 logements - RDC logement droit
- Planche 2/5 : Maison divisée en 5 logements - RDC logement face
- Planche 3/5 : Maison divisée en 5 logements - RDC logement gauche
- Planche 4/5 : Maison divisée en 5 logements - 1er étage logement droit
- Planche 5/5 : Maison divisée en 5 logements - 1er étage logement face

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 52 bis, rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL	
<i>N° dossier:</i> 20-05-0769				
<i>N° planche:</i> 1/5	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison divisée en 5 logements - RDC logement droit	

Document sans échelle remis à titre indicatif

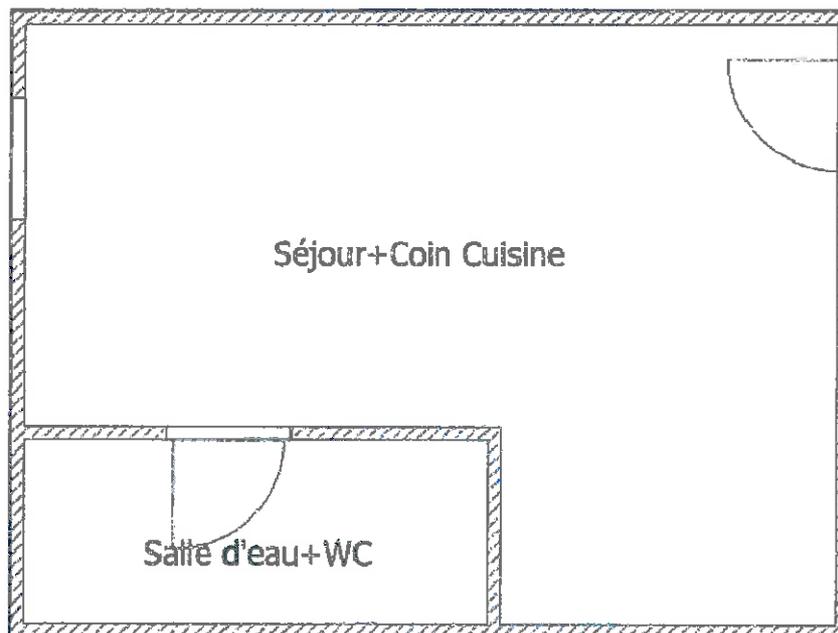


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 52 bis, rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL	
<i>N° dossier:</i> 20-05-0769				
<i>N° planche:</i> 2/5		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Maison divisée en 5 logements - RDC logement face	

Document sans échelle remis à titre indicatif

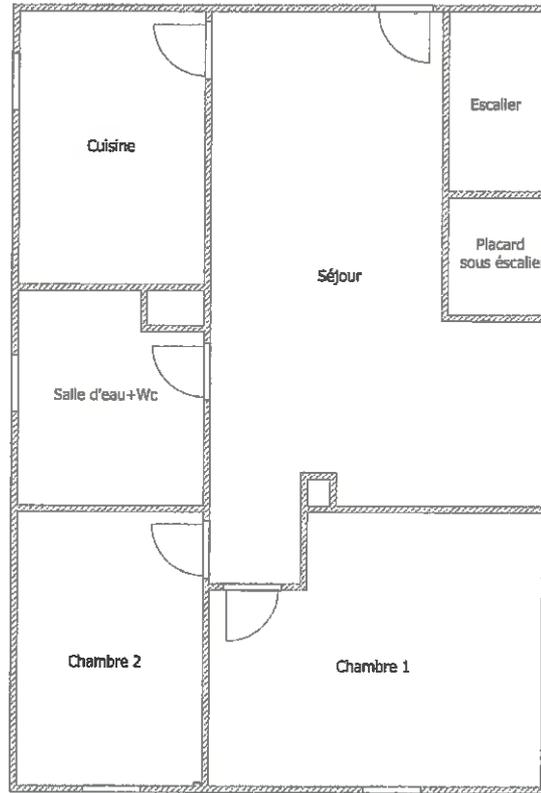




PLANCHE DE REPERAGE USUEL	<i>Adresse de l'immeuble:</i> 52 bis, rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL
<i>N° dossier:</i> 20-05-0769	
<i>N° planche:</i> 3/5 <i>Version:</i> 1 <i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic	<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison divisée en 5 logements - RDC logement gauche

Document sans échelle remis à titre indicatif

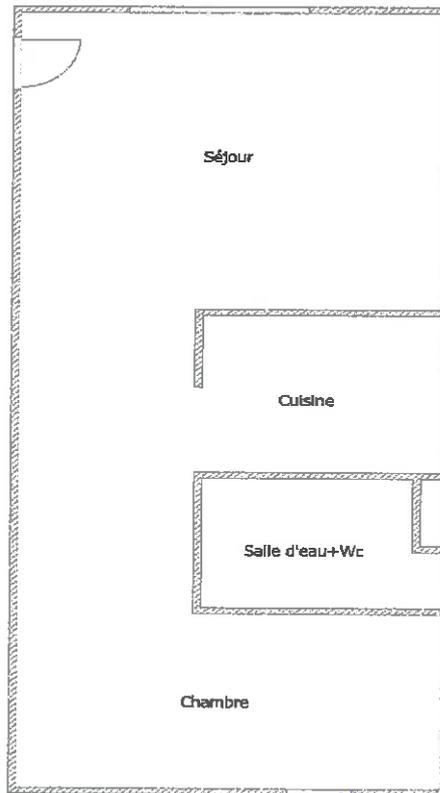


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 52 bis, rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL	
<i>N° dossier:</i> 20-05-0769				
<i>N° planche:</i> 4/5	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison divisée en 5 logements - 1er étage logement droit	

Document sans échelle remis à titre indicatif

Balcon

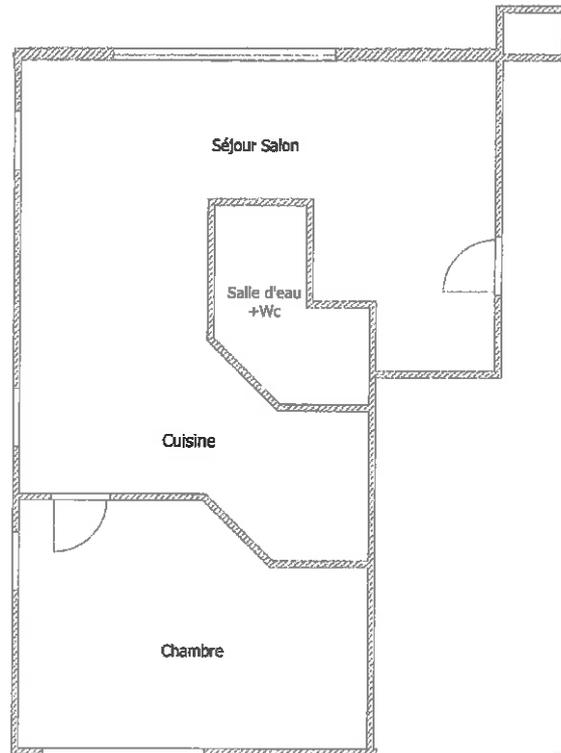
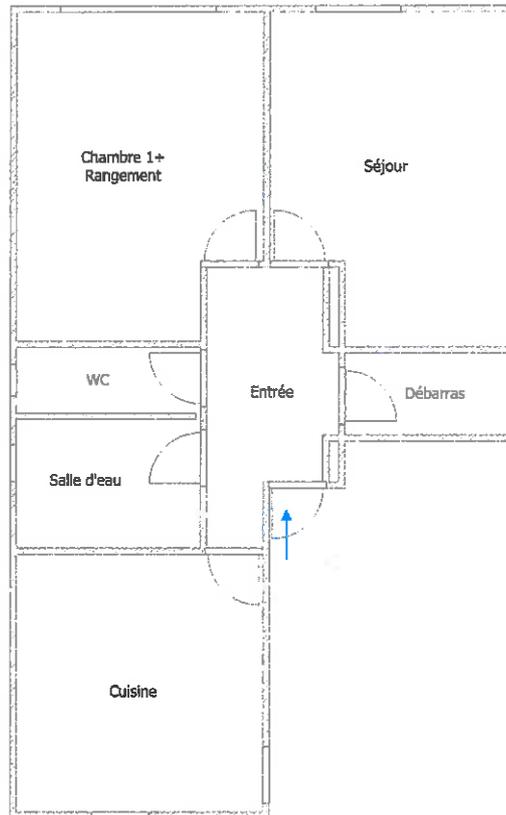




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 52 bis, rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL	
<i>N° dossier:</i> 20-05-0769				
<i>N° planche:</i> 5/5	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison divisée en 5 logements - 1er étage logement face	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

Police n° 49 366 477 - Adhérent GS n° 146794

Attestation d'assurance

Allianz

Alliance Responsabilité Civile Activités de Services

La Société d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

CERTINMO 78
Audrey BUNEL
166 boulevard Cotte
95880 EMGHEN LES BAINS

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 40366477.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations déclinées par l'ordonnance n° 2005-855 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, codifiés aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-8 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs assermentés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage lias A et B, constitution de DAPP et de DTA, Analyse/évaluation prédictive de l'état de conservation des matériaux et produits constituant de l'habitat, repérage lias C, repérage avant travaux, examen visuel après travail de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil.

(Annexe AVEC mention)

Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Recherche de plomb avant travaux

Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes

Etat parasitaire - Diagnostic Mûles

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Etat de l'habitation intérieure de l'Accessibilité, parties privatives et parties communes

Loi Carrez

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Milieux de copropriété, livrés de charges

Constat logement décent

Prêt conventionné - Normes d'habitabilité

Diagnostic mètre habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'occasion de toute activité de conception

Etat des lieux locatif

Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations

Insulation de détecteurs de fumée

Réalisation des attestations de pose en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Constat et étude en Rénovation Énergétique

Réalisation de biens thermiques : thermographie infrarouge

Assèchement autonome

Assèchement collectif

Diagnostic Accessibilité Handicapés

Diagnostic sécurité piscine

La présente attestation est délivrée pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2026 et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre.

Garantie RC Professionnelle: 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés se trouvent également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, sections, échéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signatures du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etabli à La Défense, le 27 décembre 2019, Pour Allianz

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 391 667 200 euros

Siège social
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
542 110 281 RCS Nanterre

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 :

ANNEE DE MAJ 2019 DEPT 95 0 COM 680 VILLIERS LE BEL TRES IIII RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ NUMERO COMMUNAL 040076
 Propriétaire/Indivision 95400 VILLIERS LE BEL MCS95G QUDDUSABDUL N661c-20/03/1971
 Propriétaire/Indivision 95400 VILLIERS LE BEL MCS95F QUDDUSHAIR N661c 99 PAKISTAN
 52 B RUE DES PARIS N661c 27/08/1983
 52 B RUE DES PARIS A 78 POISSY

DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				PROPRIETES BATTES				EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N	C	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	PROTE	N	NOI	VAR	S	M	AF	NATI	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRAC	REA	%	TK	COE	RC	
18	AV	234		52 B RUE DE PARIS	0710	A	01	00	01001		0745973 D	680A	C	H	A	5	2337		EXO	RET	AN	AN	AN	RC	EXO	OM	F	TXOM	
18	AV	234		52 B RUE DE PARIS	0710	A	01	01	01001		0745974 Z	680A	C	H	A	5	3695												2695
REVIMPOSABLE COM 4932 EUR COM R IMP 4932 EUR DEP R IMP 4932 EUR 0 EUR 0 EUR																													

DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES NON BATTES										EVALUATION										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N	N	ADRESSE	CODE RIVOLI	N	PARC	PROPR	S	SUR	G/S/S	CL	NAT	CONTENANCE	REVENU	REVENU	COIL	NAT	AN	AN	AN	AN	AN	REA	%	TK	COE	RC			
18	AV	234		52 B RUE DE PARIS	0710				680A	A	J	03	POTAG	487	11,7	11,7		EXO	RET	AN	AN	AN	AN	AN	RC	EXO	OM	F	TXOM		
18	AV	234		52 B RUE DE PARIS	0710				680A	B	S			125	0	0														2695	
HAACA REVIMPOSABLE 12 EUR COM R EXO 3 EUR TAXE AD R EXO 12 EUR TAXE AD R IMP 0 EUR MAJTC 0 EUR																															

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur Abdul QUDDUS et Madame Shair QUDDUS née HAIDER suivant acte en date du 29 novembre 2017 publié le 7 décembre 2017 sous la référence volume 2017 P numéro 6714 pour l'avoir acquis de Monsieur Kamran MAHMOOD né le 9 janvier 1980 à Bhaun (Pakistan).

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

150 000,00 € - cent cinquante mille euros

Fait et rédigé, à *Pontoise*
Le *21/09/2020*

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

Vente QUDDUS
Audience d'Orientation 15 septembre 2020

DIRE D'ANNEXION DE L'ASSIGNATION DELIVREE AUX DEBITEURS

L'an deux mille vingt, le vingt-sept juillet

par-devant Nous Greffier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, a comparu, Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à 95300 PONTOISE - 29, rue Pierre Butin, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions de vente copie de l'assignation délivrée aux débiteurs afin de comparaître à l'audience d'orientation délivrée par acte de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES en date du 23 juillet 2020,

dont acte,

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

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Huissiers de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Expédition

**ASSIGNATION DU DEBITEUR A
COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE**

L'an deux mille vingt, le ~~VINGT-TROIS~~ **JUILLET** —

A la requête de :

le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL dit "C.I.C.", Société Anonyme au capital de 608.439.888 € immatriculée au RCS PARIS 542.016.381 ayant son siège social à PARIS 9ème 6 avenue de Provence, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile chez Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE et ses suites,

J'ai Nous, Thierry PLOUCHART, Aurore SIA et Cécile GAUTRON, Huissiers de Justice Associés à la résidence de LOUVRES (95380), 25 rue Paul Bruel, par l'un d'eux soussigné :
donné assignation à :

Monsieur Abdul QUDDUS, époux de Madame Shair HAIDER, de nationalité pakistanaise, né le 20/03/1971 à Gujrat (Pakistan), domicilié 52 bis rue de Paris - 95400 VILLIERS LE BEL

Où étant et parlant à : Comme au Procès Verbal

Madame Shair QUDDUS née HAIDER, épouse de Monsieur Abdul QUDDUS, de nationalité Française, née le 27/08/1983 à Poissy (Yvelines), domiciliée 52 bis rue de Paris - 95400 VILLIERS LE BEL

Où étant et parlant à : Comme au Procès Verbal

A comparaître devant Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Pontoise à l'audience d'orientation faisant suite au commandement de payer valant saisie Immobilière en date du 13 mai 2020 publié en date du 19 juin 2020 au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu la Forêt 2 volume 2020 S numéro 53, de votre immeuble ci-après désigné :

COMMUNE DE VILLIERS LE BEL (VAL D'OISE)

Une maison individuelle sise 52 bis rue de Paris cadastrée section AV numéro 234 lieudit « 52B rue de Paris » pour 6 a 12 ca, comprenant au sous-sol : entrée, garage, trois chambres, salle de bains, chaufferie et dégagement, au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle de bains, wc, deux chambres, salle de séjour, salon et débarras, grenier perdu au-dessus, jardin

L'audience d'orientation est fixée au Tribunal Judiciaire de Pontoise céans 3 rue Victor Hugo - 95302 PONTOISE CEDEX, salle desdites audiences le **mardi 15 septembre 2020 à 15 heures 30.**

TRES IMPORTANT

Vous pouvez vous présenter seul ; vous pouvez aussi vous faire assister ou représenter par un Avocat au Barreau du Val d'Oise. A défaut d'être présents ou représentés par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier poursuivant.

A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat, au plus tard lors de l'audience.

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Et à même requête et éléction de domicile, JE VOUS FAIS SOMMATION DE :

Prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente, qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé 5 jours ouvrables au plus tard après l'assignation, ou au cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente est de : **150 000,00 € - cent cinquante mille euros**

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

Vous pouvez demander au Juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable, à condition de justifier qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Rappel des dispositions de l'article R 322-16 et R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Article R 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce Code. ».

Article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

A condition d'en faire préalablement la demande, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et son décret d'application numéro 91-1266 du 19 décembre 1991.

Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL détient une créance sur Monsieur Abdul QUDDUS et Madame Shair QUDDUS née HAIDER, d'un montant de 393.241,21 € valeur au 9 mars 2020 outre les intérêts postérieurs au taux de 2,25 % l'an jusqu'à parfait paiement.

Ainsi qu'il ressort de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste VALETTE, Notaire à Louvres (95), en date du 29 novembre 2017, contenant un prêt par CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, au profit de Monsieur Abdul QUDDUS et Madame Shair QUDDUS née HAIDER.

Le commandement de payer valant saisie Immobilière précité s'est avéré vain.

C'est la raison pour laquelle le requérant s'est trouvé contraint d'attirer ses débiteurs à une audience d'orientation conformément aux dispositions de l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution aux termes duquel :

« Dans les deux mois qui suivent la publication au fichier immobilier du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. »

« L'assignation est délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date d'audience. »

Cette audience d'orientation permettra de constater la nécessité et la régularité de la saisie engagée, de statuer sur d'éventuelles contestations et demandes incidentes, de déterminer les modalités de la vente et de définir le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires.

Il conviendra également à cette audience, si la vente forcée du bien est ordonnée, que soient fixées les modalités de visite de l'immeuble, en application de l'article R 322-26 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précité selon lequel :

« Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant ».

Ces visites devront pouvoir intervenir avec le concours de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON - Huissiers de Justice à LOUVRES ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à Madame le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Pontoise de :

Vu les articles L 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu les articles R 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Dire et juger valable la saisie initiée,

Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,

Fixer le montant de la créance du poursuivant à la somme précisée au commandement de payer, outre les intérêts au taux moratoire indiqué jusqu'à parfait paiement,

Déterminer les modalités de la vente,

Fixer les modalités de visite de l'immeuble saisi, dans le cas où la vente forcée de celui-ci serait ordonnée, en autorisant l'intervention de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON - Huissiers de Justice à LOUVRES ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente,

Autoriser une publicité supplémentaire sur Internet (LICITOR),

Dire que les dépens consisteront en frais privilégiés de vente.

LISTE DES PIECES :

1. Acte de prêt du 29 novembre 2017
2. Lettres recommandées avec accusé de réception en date du 26 septembre 2019
3. Commandement de payer valant saisie immobilière en date du 13 mai 2020
4. Etats hypothécaires sur formalité de publication du commandement
5. Procès-verbal de description de la SCP PLOUCHART, Huissiers de Justice, en date des 19 et 28 mai 2020

EXPEDITION

139775

S.C.P.
Thierry PLOUCHART
 Aurore SIA
 Cécile GAUTRON
 Huissiers de Justice Associés

25, Rue Paul BRUEL
 95380 LOUVRES

☎ 01.34.72.60.60
 📠 01 34 72 68 18

etude.plouchart@wanadoo.fr

CDC
 40031 00001 0000334386M 87

Paiement par 

www.huissiers95-louvres.fr
 Identifiant : 290986
 Mot de passe : 765515

ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE



COUT DE L'ACTE	
Emolument	53,62
SCT	7,57
H.T.	61,29
Tva 20,00%	12,26
Taxe Forfaitaire art.20	14,89
Timbres	3,80
Coût de l'acte	92,24

REFERENCES A RAPPELER:
 MD:64308
 23/07/2020

MD:64308

Acte : 139775

PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

Requérant : S.A. CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Titre de l'acte signifié : une ASSIGNATION ORIENTATION JEX

Date de signification : 23 juillet 2020

Destinataire : Monsieur QUDDUS Abdul demeurant 52 bis, Rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres.
- ✓ Présence de courrier à ce nom dans la boîte aux lettres

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'intéressé est absent

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte 6 feuilles à la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Thierry PLOUCHART



EXPEDITION

139775

S.C.P.
Thierry PLOUCHART
 Aurore SIA
 Cécile GAUTRON
 Huissiers de Justice Associés

25, Rue Paul BRUEL
 95380 LOUVRES

☎ 01.34.72.60.60
 📠 01 34 72 68 18

etude.plouchart@wanadoo.fr

CDC
 40031 00001 0000334386M 87

Paiement par 

www.huissiers95-louvres.fr
 Identifiant : 290986
 Mot de passe : 765515

ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE



COUT DE L'ACTE	
Embranchement	53,62
SCT	7,67
H.T.	61,29
Tva 20,00%	12,26
Taxe Forfaitaire art.20	14,89
Timbres	3,80
Coût de l'acte	92,24

REFERENCES A RAPPELER:
 MD:64308
 23/07/2020

MD:64308

Acte : 139775

PROCES VERBAL DE REMISE ETUDE

Requérant : S.A. CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Titre de l'acte signifié : une ASSIGNATION ORIENTATION JEX

Date de signification : 23 juillet 2020

Destinataire : Madame QUDDUS Shair demeurant 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres.
- ✓ Présence de courrier à ce nom dans la boîte aux lettres

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'Intéressé est absent

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte 6 feuilles à la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Thierry PLOUCHART



Vente QUDDUS
Audience d'Orientation 15 septembre 2020

DIRE D'ANNEXION D'UN ETAT HYPOTHECAIRE CERTIFIE A LA DATE DE
PUBLICATION DU COMMANDEMENT VALANT SAISIE

L'an deux mille vingt, le vingt-sept juillet

par-devant Nous Greffier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, a
comparu Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL
BUISSON avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à 95300
PONTOISE - 29, rue Pierre Butin, poursuivant la vente dont s'agit lequel
a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des
procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions
de vente copie de l'état hypothécaire levé sur publication du
commandement valant saisie,

dont acte,

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

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 862 422 948 - TOQUE 6

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 272
Déposé le : 19/06/2020
Références du dossier : _____

Demande de renseignements (1)
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE	IDENTIFICATION ET SÛR SATURE DU DEMANDÉ (2)
<input type="checkbox"/> hors formalité <input checked="" type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique : <u>Commandement Immobilier du 13.03.20</u>	M <u>BUISSON & ASSOCIES</u> Avocats <u>29 rue Pierre Butin</u> <u>95300 Pontoise</u>
Service de dépôt : <u>ST LELIA FORET 2</u>	Adresse courriel (3) : <u>alouet@buissonavocats.com</u> Téléphone : <u>01.34.20.15.62</u>
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Formalité du _____ Vol. _____ N° _____	A <u>PONTOISE</u> , le <u>17/06/2020</u> Signature _____

COUT

Demande principale : _____ = 12 €

Nombre de feuilles intercalaires : _____

- nombre de personnes supplémentaires : _____ 1 x _____ € = 0 €

- nombre d'immeubles supplémentaires : _____ x _____ € = 0 €

Frais de renvoi : _____ 2,00 €

règlement joint compte usager

TOTAL = 14,00 €

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)

numéraire
 chèque ou C.D.C.
 mandat
 virement
 utilisation du compte d'usager : _____

QUITTANCE : _____

PÉRIODE D'ÉLÉMENT	
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'auinclusivement.

(1) Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
 (2) Identité et adresse postale.
 (3) Uniquement pour les usagers professionnels.

IDENTIFICATION DES PERSONNES (date d'entrée en vigueur : 01/01/2013) (art. 9 du décret du 04/01/1985 modifié)			
à compléter par le titulaire des renseignements (art. 2449 du Code civil) (art. 2449 du Code civil)			
N°	Personnes physiques : Nom Personnes morales : Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ⁽⁴⁾	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	QUDDUS	Abdul	20.03.1977 à Gujrat (Pakistan)
2	HAIDER	Shair	27.08.1983 à Poissy (78)
3	MAHMOOD	Kamran	09.07.1980 à Bhaun (Pakistan)

DESIGNATION DES IMMEUBLES (date d'entrée en vigueur : 01/01/2013) (art. 9 du décret du 04/01/1985 modifié)				
à compléter par le titulaire des renseignements (art. 2449 du Code civil) (art. 2449 du Code civil)				
N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volume	Numéro de lot de copropriété
1	Villiers le bel 52 bis rue de Paris	section AV numéro 234		
2				
3				
4				
5				

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRRÉGULIERE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF) demande non signée et/ou non datée

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles défaut de paiement

demande irrégulière en la forme autre : _____

REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie ⁽⁵⁾ qu'il n'existe, dans sa documentation :

aucune formalité.

que les _____ formalités indiquées dans l'état ci-joint.

que les seules formalités figurant sur les _____ faces de copies de fiches ci-jointes.

le _____,

*Pour le service de la publicité foncière,
le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

⁽⁴⁾ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.

⁽⁵⁾ Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 2

Demande de renseignements n° 9504P02 2020F272
déposée le 19/06/2020, par Maître BUISSON

Réf. dossier : 108010948 PEB/DAN/AGL - SAISIE CIC/QUDDUS

CERTIFICAT

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

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1970 au 02/07/2000
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 03/07/2000 au 10/05/2020 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe que les 3 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 11/05/2020 au 19/06/2020 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 22/06/2020
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Marie-Pierre LEBOURG

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

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Demande de renseignements n° 9504P02 2020F272

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1970 AU 10/05/2020

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 12/07/2011	Référence d'enlèvement : 9504P02 2011P3845	Date de l'acte : 10/06/2011
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : SCP RICHARD / VILLIERS LE BEL		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2011P3845 :

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1	BAYE	24/07/1939	
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
2	MAHMOOD	09/01/1980	
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
2	TP	VILLIERS-LE-BEL	AV 234
			Volume
			Lot

DI : Droits Individus CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote 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 / évaluation : 285.000,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 07/12/2017	Référence d'enlèvement : 9504P02 2017P6714	Date de l'acte : 29/11/2017
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT Jean-Baptiste VALETTE / LOUVRES		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2017P6714 : Vente

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
2	MAHMOOD
	Date de naissance ou N° d'identité
	09/01/1980

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1970 AU 10/05/2020

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2017P6714 : Vente

Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
1	HAIDER	27/08/1983
3	QUDDUS	20/03/1971

Immeubles	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	VILLIERS-LE-BEL	AV 234		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit
 Prix / Evaluation : 375.000,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 07/12/2017	Référence d'insaisissement : 9504P02 2017V3992	Date de l'acte : 29/11/2017
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS Rédacteur : NOT Jean-Baptiste VALETTE / LOUVRES Domicile élu : En l'étude du notaire soussigné.			

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2017V3992 : Privilège de prêteur de deniers

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes	542 016 381			
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	HAIDER	27/08/1983			
2	QUDDUS	20/03/1971			
Immeubles					
Prop/Imm/Conte	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 234		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1970 AU 10/05/2020

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2017V3992 : Privilège de prêteur de deniers

Montant Principal : 375.000,00 EUR Accessoires : 75.000,00 EUR Taux d'intérêt : 2,25 %
Date extrême d'exigibilité : 05/11/2042 Date extrême d'effet : 05/11/2043

CERTIFICAT DE DEPOT DU 11/05/2020 AU 19/06/2020

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop-Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
19/06/2020 D05468	COMMANDEMENT VALANT SAISIE M PLOUCHART THIERRY LOUVRES	13/03/2020	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL EPX QUDDUS / HAIDER	S00053

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 4 pages y compris le certificat.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 2
131 Rue d'Erment
95328 SAINT LEU LA FORET
Telephone : 0130406651
Telecopie : 0130406690
Mél. : sml@saint-leu-la-foret2@dgfip.finances.gouv.fr



Maitre BUISSON
29 RUE PIERRE BUTIN
CS 80026
95300 PONTTOISE

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Figji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Date : 22/06/2020

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 9504P02 2020F272

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1970 au 19/06/2020

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

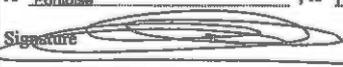
Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
680	VILLIERS-LB-BEL	AV 234		

FORMALITES PUBLIQUES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 12/07/2011 nature de l'acte : VENTE	références d'enlèvement : 9504P02 2011F3845	Date de l'acte : 10/06/2011
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 07/12/2017 nature de l'acte : VENTE	références d'enlèvement : 9504P02 2017P6714	Date de l'acte : 29/11/2017
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 07/12/2017 nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS	références d'enlèvement : 9504P02 2017V3992	Date de l'acte : 29/11/2017

N° de la demande : H 10390
Déposé le : 12/06/2020
Références du dossier : _____

Demande de copie de documents (1)
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE		IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDÉUR (2)	
A compléter éventuellement dans le cadre d'une demande complémentaire de formalité faisant suite à une demande de renseignements.		M BUISSON & ASSOCIES	
N° _____ déposée le <u>18/08/2020</u>		Avocats	
Références du dossier : <u>CIC / QUDDUS</u>		<u>28 rue Pierre Buisson</u>	
Service de dépôt : <u>ST. LEULA FORET 2</u>		<u>95300 PONTOISE</u>	
		Adresse courriel (3) : <u>mbuisson@buissonavocats.com</u>	
		Téléphone : <u>01.34.20.15.62</u>	
		A <u>Pontoise</u> , le <u>17/08/2020</u>	
		Signature 	

COPIE DES DOCUMENTS :	
- nombre de bordereaux d'inscriptions demandés :	<u>1</u> x <u>6</u> € = <u>6</u> €
- nombre d'états descriptifs de division, de modificatifs ou de règlements de copropriété demandés :	_____ x <u>30</u> € = _____ €
- autres documents demandés :	_____ x <u>15</u> € = _____ €
Frais de renvoi =	_____ € <u>1</u> €
<input type="checkbox"/> règlement joint	<input checked="" type="checkbox"/> compte usager
TOTAL = <u>7,00</u> €	

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)	
<input type="checkbox"/> numéraire	
<input type="checkbox"/> chèque ou C.D.C.	
<input type="checkbox"/> mandat	
<input type="checkbox"/> virement	
<input type="checkbox"/> utilisation du compte d'usager : _____	QUITTANCE : _____

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS	
Le service de la publicité foncière est requis de délivrer un(e) :	
<input checked="" type="checkbox"/> copie	
<input type="checkbox"/> demande spéciale prévue par le § 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955	
des documents ou formalités désignés ci-après.	

(1) Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble pour lesquels les documents sont demandés.
(2) Identité et adresse postale.
(3) Uniquement pour les usagers professionnels.

NATURE ET RÉFÉRENCE DES DOCUMENTS OU FORMALITÉS				
N°	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Volume	Numéro
1	toutes formalités d'inscription délivrées dans le 3233 ci-joint	7/12/2017	2017V	3992
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRREGULIERE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- demande irrégulière en la forme défaut de paiement
 demande non signée et/ou non datée défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
 autre : _____

REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie qu'il n'existe, dans sa documentation :

- aucun document ou formalité.
 que les documents dont copies sont ci-jointes dans un état comportant _____ pages / 1 formalités.

le 23.01.2018 ;

*Pour le service de la publicité foncière,
le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un document que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité du document garantie par le notaire.

Copie du document

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE
SAINT LEU LA FORET 2

INSCRIPTION
DE PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS.

AYANT EFFET JUSQU'AU
5 novembre 2043

(La dernière échéance est déterminée et future)

EST REQUISE AVEC ELECTION DE DOMICILE A
LOUVRES (Val-d'Oise), au siège de La Société Civile Professionnelle dénommée ' Marie-Agnès FIXOIS
et Jean-Baptiste VALETTE, Notaires associés',
EN VERTU DE :

Des articles 2374 2° et 2379 du Code civil.

D'un acte reçu par Maître Jean-Baptiste VALETTE, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Marie-Agnès FIXOIS et Jean-Baptiste VALETTE, Notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à LOUVRES (Val-d'Oise), 25 Rue du Docteur Paul Bruel, le vingt-neuf novembre DEUX MIL DIX-SEPT contenant :

VENTE par Monsieur Kamran MAHMOOD, à Monsieur Abdul QUDDUS et Madame Shair QUDDUS, de l'immeuble ci-après désigné, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €)

ET

Prêt par CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL de la somme de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €) instantanément remise et employée au paiement, à due concurrence, du prix de la vente ci-dessus énoncée.

AU PROFIT DE :

La société dénommée CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL Société anonyme, au capital de 608.439.888,00 € ayant son siège social à PARIS (9ème arrondissement) 6, avenue de Provence identifiée sous le numéro SIREN 542016381 RCS PARIS.

CREANCIER.

CONTRE :

Monsieur Abdul QUDDUS, chef d'équipe, et Madame Shair HAIDER, employée dans un garage, son épouse demeurant ensemble à LE CHESNAY (Yvelines) 16 B rue Pottier.

Nés

Monsieur Abdul QUDDUS à GUJRAT (PAKISTAN) le 20 mars 1971.

Madame Shair HAIDER à POISSY (Yvelines) le 27 août 1983.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de BOBIGNY le 12 janvier 2008.

Ce régime non modifié.

Monsieur Abdul QUDDUS de nationalité Pakistanaise Titulaire d'un titre de séjour délivré sous le numéro AB81SMG7Q en cours de validité

Madame Shair HAIDER de nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

DEBITEURS SOLIDAIRES.

SUR :

Sur la commune de VILLIERS LE BEL (Val-d'Oise) 52 bis rue de Paris.

Une maison individuelle à usage d'habitation, comprenant :

- au sous-sol : entrée, garage, trois chambres, salle de bains, chaufferie et dégagement.

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle de bains, wc, deux chambres, salle de séjour, salon et débarras

Grenier perdu au-dessus.

Jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AV	234	52B RUE DE PARIS		06	12

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

APPARTENANT à :

Vente énoncée ci-dessus, dont la publication est requise simultanément.

POUR SÛRETÉ DE :

1°/ De la somme de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €) en principal remboursable par échéances dont la dernière échéance sera exigible le 5 novembre 2042 ci 375.000,00 €

2°/ Des intérêts au taux de 2,25% l'an dont la loi conserve le rang et portés ici pour, MEMOIRE ci MEMOIRE

3°/ Tous accessoires comprenant les sommes dues pour frais de renouvellement d'inscription, pour indemnité en cas de remboursement anticipé ou d'exigibilité avant terme, les frais de poursuites, de mise

à exécution pour obtenir le paiement, les indemnités, dommages et intérêts pouvant être dus en cas de procédure commencée par la faute du débiteur.
Evalués à 20% du capital, soit 75.000,00 €
TOTAL A INSCRIRE sauf mémoire : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €)
ci 450.000,00 €

Le notaire soussigné, certifie exactement conforme au bordereau d'inscription transmis au Service de la publicité foncière sur support électronique les données structurées qui en sont extraites.

Il certifie également :

- que le montant du capital de la créance garantie figurant dans le bordereau n'est pas supérieur au montant figurant dans le titre générateur de la sûreté ou de la créance ;
- et que l'identité complète du propriétaire telle qu'elle est indiquée au cadre prévu à cet effet lui a été régulièrement justifiée

A LOUVRES (Val-d'Oise), signé électroniquement le 05 décembre 2017.



Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 07/12/2017 au SPF de SAINT-LEU-LA-FORET 2

Numéro de dépôt : 2017D12857

Volume : 2017V03992

Montant total des droits : 0,00

Détails des droits :

Salaires/CSI : 225,00

Total liquidation : 225,00

Reçu : Deux cent vingt-cinq Euros

Pour le SPF, le comptable Marie-Pierre LEBOURG

Date de signature : 14/12/2017

Vente QUDDUS
Audience d'Orientation 15 septembre 2020

DIRE D'ANNEXION DES CONTRATS DE LOCATION

L'an deux mil vingt et le vingt-sept juillet

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

annexer au présent cahier des conditions de vente deux contrats de location,

dont acte,

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

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

CONTRAT DE LOCATION

de locaux vacants non meublés à usage d'habitation principale
(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 21 juillet 1994)

Entre les soussignés

Monsieur **QUDDUS Abdul**
né le 20/03/1971 à Gujrat
demeurant 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL
ci-après dénommé le **bailleur** d'une part,

et **M.BARUA Sanjoy et Mme KAKALI BARUA**
né le 24/01/1981 et 27/06/86 à chittagoj
demeurant 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL
ci-après dénommé le **locataire** d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et quipements, ci-après désignés, au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes.

Désignation

Adresse du bien donné en location : 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL

Destination du local donné en location :

- Local à usage d'habitation

Consistance et désignation des lieux : Maison individuelle

Appartement 3 pièces : 2 chambres, 1 salon, 1 cuisine, 1 salle de bain et WC

Durée

Le présent contrat est consenti pour une durée de **3 ans** à compter du **Juin 2019**, sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi).

CONDITIONS PARTICULIERES

Loyers

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17.a de l'article 17.-b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de (en toutes lettres) **huit cent cinquante euros** sans les charges.

Le loyer est payable mensuellement d'avance le 08 de chaque mois, et pour la première fois le 08/06/2019

Indexation annuelle du loyer (clause de révision)

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis à la date anniversaire du contrat. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE (loi du 8.2.08). L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail. Il est à comparer, à la date de la révision du loyer, avec l'indice du même trimestre connu à cette date.

Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur dites récupérables conformément à la liste fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ;
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les les éléments d'usage commun de la chose louée.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (en toute lettres) **trente euros** payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses de l'année en cours.

Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer principal hors charges, soit la somme de (en toutes lettres) **huit cent cinquante euros**. Ce dépôt, non productifs d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone exécution des réparations locatives et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira aux taux légal au profit du locatir (article 22 de la loi).

CONDITIONS GENRALES DU CONTRAT

1) Congé

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de trois mois courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à un mois en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire agé de plus de 60 ans. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et toutes autres questions afférentes à la location. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois. Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

1. reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société familiale propriétaire ;
2. vente du local ;
3. motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme de et régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6.7.89.

2) Reconduction du contrat

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

3) Renouvellement du contrat

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de six mois. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

4) Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants. En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personne à charge. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

5) Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- De remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
- De délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être prise en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
- D'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- De maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- De remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

6) Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- D'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
- De répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- De prendre toutes précautions pour éviter les dommages occasionnés par le gel et de veiller à une bonne aération du local.

- De prendre à sa charge l'entretien courant du jardin privatif (taille de faire, tonte et regarnissage de la pelouse) ainsi que l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations de l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- De ne faire aucun changement de distribution ou de transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire, sans préjudice de tous dommages et intérêts, ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- De ne pas céder ni sous louer les locaux, même temporairement; sauf accord exprès écrit du bailleur y compris sur le montant du loyer. Le prix du mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.
- De notifier au bailleur par lettre recommandée, avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail et de son renouvellement.
- **De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation** s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
- En cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- De respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- **De s'assurer convenablement contre les risques locatifs**, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un mois suivant un commandement demeuré infructueux.
- De renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage, interruption ou suppression du gardiennage de l'immeuble.
- De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.
- De ne pas installer ni de faire usage d'un nouveau système de chauffage sans avoir vérifié sa conformité avec le règlement de copropriété ainsi que les règles de sécurité en vigueur.
- De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7) Cautionnement

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer ;
- les conditions de sa révision, le cas échéant ;
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement ;
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

8) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie la présente location sera résiliée immédiatement et de plein droit. Avant la mise en oeuvre de la clause résolutoire, le bailleur doit envoyer au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer. Le locataire dispose ensuite d'un délai de **deux mois** pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû. Durant ce délai, le locataire peut :

- demander des délais de paiement en saisissant le tribunal d'instance de son domicile ;
- et/ou demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Si une caution du locataire s'est engagée auprès du propriétaire, l'huissier lui signifie également un commandement de payer. A l'issue du délai de **deux mois** (ou du délai de paiement accordé par le juge), le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance en référé pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision. De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, et **un mois** après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit. Enfin, en cas de non respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

9) Clause pénale

En cas de retard de paiement ou de non paiement du loyer ou de ses accessoires, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur,

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité conventionnelle.

10) Solidarité et indivisibilité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne libère pas de son obligation de solidaire relative au paiement des loyers et de ses

accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

11) Etat des lieux

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux établi fera foi de l'état dans lequel le locataire a reçu les lieux. C'est par la comparaison de cet état des lieux avec celui effectué lors de la sortie du locataire qu'il sera déterminé ce qui aura été dégradé, cassé ou troué et qui devra être remis dans son état initial à la sortie du locataire.

Il est conseillé au locataire, afin d'éviter une facturation d'entreprise qui peut s'avérer importante, de :

- boucher les trous de chevilles proprement ;
- lessiver les peintures ainsi que les interrupteurs et poignées de porte ;
- nettoyer les vitres et revêtements de sols (moquettes shampooinées) ;
- vérifier le bon fonctionnement des appareils sanitaires.

12) Election du domicile

Pour l'exécution des obligations visées du présent contrat, le bailleur fait élection du domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

13) Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état de lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au ou mandataire ou prestataire de service.

Fait et signé à VILLIERS LE BEL, le 01/06/2019. Les originaux
dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR



(Signature précédée
de la mention manuscrite
"lu et approuvé")

LE LOCATAIRE



(Signature précédée
de la mention manuscrite
"lu et approuvé")

LA CAUTION

(Signature précédée
de la mention manuscrite
"lu et approuvé")

CONTRAT DE LOCATION

de locaux vacants non meublés à usage d'habitation principale
(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 21 juillet 1994)

Entre les soussignés

Monsieur **QUDDUS Abdul**
né le 20/03/1971 à Gujrat
demeurant 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL
ci-après dénommé le **bailleur** d'une part,

et Monsieur **HUSSAIN Dilawar**
né le 07/10/1984 à Gujrat
demeurant 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL
ci-après dénommé le **locataire** d'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

Désignation

Adresse du bien donné en location : 52 bis rue de Paris 95400 VILLIERS LE BEL

Destination du local donné en location :

- Local à usage d'habitation

Consistance et désignation des lieux : Maison individuelle

Appartement 2 pièces : 1 chambre, 1 salon, 1 cuisine, 1 salle de bain et WC

Durée

Le présent contrat est consenti pour une durée de **3 ans** à compter du **Juillet 2019**, sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi).

CONDITIONS PARTICULIERES

Loyers

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17.a de l'article 17.-b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de (en toutes lettres) **sept cent cinquante euros** sans les charges.

Le loyer est payable mensuellement d'avance le 08 de chaque mois, et pour la première fois le 08/07/2019

Indexation annuelle du loyer (clause de révision)

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis à la date anniversaire du contrat. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE (loi du 8.2.08). L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail. Il est à comparer, à la date de la révision du loyer, avec l'indice du même trimestre connu à cette date.

Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur dites récupérables conformément à la liste fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ;
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (en toute lettres) **cinquante euros** payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses de l'année en cours.

Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer principal hors charges, soit la somme de (en toutes lettres) **sept cent cinquante euros**. Ce dépôt, non productifs d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone exécution des réparations locatives et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira aux taux légal au profit du locatir (article 22 de la loi).

CONDITIONS GENRALES DU CONTRAT

1) Congé

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de trois mois courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à un mois en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire agé de plus de 60 ans. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et toutes autres questions afférentes à la location. Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois. Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

1. reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société familiale propriétaire ;
2. vente du local ;
3. motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6.7.89.

2) Reconduction du contrat

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

3) Renouvellement du contrat

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de six mois. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

4) Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants. En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personne à charge. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

5) Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- De remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
- De délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être prise en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
- D'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- De maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- De remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

6) Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- D'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
- De répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- De prendre toutes précautions pour éviter les dommages occasionnés par le gel et de veiller à une bonne aération du local.

- De prendre à sa charge l'entretien courant du jardin privatif (taille de faire, tonte et regarnissage de la pelouse) ainsi que l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations de l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- De ne faire aucun changement de distribution ou de transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire, sans préjudice de tous dommages et intérêts, ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- De ne pas céder ni sous louer les locaux, même temporairement, sauf accord exprès écrit du bailleur y compris sur le montant du loyer. Le prix du mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.
- De notifier au bailleur par lettre recommandée, avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail et de son renouvellement.
- **De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation** s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
- En cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- De respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- **De s'assurer convenablement contre les risques locatifs**, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un mois suivant un commandement demeuré infructueux.
- De renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage, interruption ou suppression du gardiennage de l'immeuble.
- De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.
- De ne pas installer ni de faire usage d'un nouveau système de chauffage sans avoir vérifié sa conformité avec le règlement de copropriété ainsi que les règles de sécurité en vigueur.
- De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7) Cautionnement

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement. Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer ;
- les conditions de sa révision, le cas échéant ;
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement ;
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

8) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie la présente location sera résiliée immédiatement et de plein droit. Avant la mise en oeuvre de la clause résolutoire, le bailleur doit envoyer au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer. Le locataire dispose ensuite d'un délai de **deux mois** pour régulariser sa situation en payant ce qui est dû. Durant ce délai, le locataire peut :

- demander des délais de paiement en saisissant le tribunal d'instance de son domicile ;
- et/ou demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Si une caution du locataire s'est engagée auprès du propriétaire, l'huissier lui signifie également un commandement de payer. A l'issue du délai de **deux mois** (ou du délai de paiement accordé par le juge), le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance en référé pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision. De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, et **un mois** après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit. Enfin, en cas de non respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

9) Clause pénale

En cas de retard de paiement ou de non paiement du loyer ou de ses accessoires, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur,

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité conventionnelle.

10) Solidarité et indivisibilité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne libère pas de son obligation de solidarité relative au paiement des loyers et de ses

accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

11) Etat des lieux

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux établi fera foi de l'état dans lequel le locataire a reçu les lieux. C'est par la comparaison de cet état des lieux avec celui effectué lors de la sortie du locataire qu'il sera déterminé ce qui aura été dégradé, cassé ou troué et qui devra être remis dans son état initial à la sortie du locataire.

Il est conseillé au locataire, afin d'éviter une facturation d'entreprise qui peut s'avérer importante, de :

- boucher les trous de chevilles proprement ;
- lessiver les peintures ainsi que les interrupteurs et poignées de porte ;
- nettoyer les vitres et revêtements de sols (moquettes shampooinées) ;
- vérifier le bon fonctionnement des appareils sanitaires.

12) Election du domicile

Pour l'exécution des obligations visées du présent contrat, le bailleur fait élection du domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

13) Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état de lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au ou mandataire ou prestataire de service.

Fait et signé à VILLIERS LE BEL, le 05/07/2019. Les originaux
dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR



(Signature précédée
de la mention manuscrite
"lu et approuvé")

LE LOCATAIRE



(Signature précédée
de la mention manuscrite
"lu et approuvé")

LA CAUTION

(Signature précédée
de la mention manuscrite
"lu et approuvé")