

# **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,

Un pavillon d'habitation sis à GARGES-LES-GONESSE (95) 9 rue Jean-Pierre Timbaud cadastrée section AO numéro 175 lieudit « 9 rue Jean-Pierre Timbaud » pour 3 a

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à Paris (75013) 182 avenue de France, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, 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 Hugues VAN ELSLANDE, Notaire à Saint Denis (93), en date du 25 septembre 2009, contenant un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, à Monsieur Chivaruban MAHADEVAN et Madame Shoba MAHADEVAN née PALACHANDRAN ci-après nommés d'un montant de 248.450 €, productif d'intérêts, enregistré.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Commissaire de Justice à LOUVRES, en date du 7 novembre 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

**Monsieur Chivaruban MAHADEVAN**, époux de Madame Shoba PALACHANDRAN, de nationalité Sri-Lankaise, né le 15/01/1977 à Jaffna (Sri Lanka), domicilié 9 rue Jean Pierre Timbaud - 95140 GARGES LES GONESSE

**Madame Shoba MAHADEVAN née PALACHANDRAN**, épouse de Monsieur Chivaruban MAHADEVAN, de nationalité Sri-Lankaise, née le 05/06/1981 à Jaffna (Sri Lanka), domiciliée 9 rue Jean Pierre Timbaud - 95140 GARGES LES GONESSE

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

- la somme de 235.162,08 € montant des sommes dues valeur au 17 octobre 2022 selon décompte joint
- les intérêts postérieurs au 17 octobre 2022 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 5,20 % l'an

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 5,20 % 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 Foret 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 Foret 2 en date du 21 décembre 2022 sous la référence volume 2022 S numéro 273.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 4 avril 2023 à 15 heures 00 par acte de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Commissaire de Justice à LOUVRES.

Dossier : M. ET MME MAHADEVAN  
Crédit N° : 2049543  
Suivi par : cgandar  
Vos réf : CVG : 529389604

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

**Décompte crédit 2049543 - M. ET MME MAHADEVAN au 17/10/2022**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 06/12/2021			206 300,78 €
Solde débiteur au 06/12/2021		12 810,44 €	
<b>Créance exigible au 06/12/2021</b>		<b>0,00 €</b>	<b>219 111,22 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 219 111,22€ = 15 337,79 € (pour mémoire)			
Report au 06/12/2021		0,00 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/01/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/01/2022	1 028,98 €	1 028,98 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/02/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/02/2022	1 028,98 €	2 057,96 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/03/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/03/2022	1 028,98 €	3 086,94 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/04/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/04/2022	1 028,98 €	4 115,92 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/05/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/05/2022	1 028,98 €	5 144,90 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/06/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/06/2022	1 028,98 €	6 173,88 €	219 111,22 €

**Décompte crédit 2049543 - M. ET MME MAHADEVAN au 17/10/2022**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/07/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/07/2022	1 028,98 €	7 202,85 €	219 111,22 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/08/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/08/2022	1 028,98 €	8 231,84 €	219 111,22 €
Versements de la période	-10 000,00 €		
Intérêts au 06/09/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	949,48 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/09/2022	-8 971,02 €	0,00 €	218 372,04 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 06/10/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	946,28 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 06/10/2022	1 025,78 €	1 025,78 €	218 372,04 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 17/10/2022 (calculés sur le principal de la période précéd.)	346,97 €		
Cotisation d'assurance	79,50 €		
Report au 17/10/2022	426,47 €	1 452,25 €	218 372,04 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	15 337,79 €		
Frais de procédure	MÉMOIRE		
Report au 17/10/2022	15 337,79 €	16 790,04 €	218 372,04 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 17/10/2022</b>			<b>235 162,08 €</b>
(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 5,20% sur la base du solde principal de la période précédente.

## **DESIGNATION**

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

### **COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE (VAL D'OISE)**

Un pavillon d'habitation sis 9 rue Jean-Pierre Timbaud cadastrée section AO numéro 175 lieudit « 9 rue Jean-Pierre Timbaud » pour 3 a, comprenant au rez-de-chaussée : une entrée avec placard, un dégagement, un séjour/salle à manger, une pièce wc avec lave-mains, une cuisine, au premier étage : un couloir, 4 chambres, une suite parentale avec salle de bains, et une salle d'eau, au sous-sol : une pièce ouverte, garage, buanderie, wc, une pièce fermée, une terrasse et un jardin

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Commissaire de Justice à LOUVRES en date du 17 novembre 2022 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 :** 9 rue Jean Pierre Timbaud  
95140 GARGES LES GONESSE

**Type de bien :** Maison d'habitation à un étage, 6 pièces,  
avec sous-sol avec garage et jardin

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON**  
Commissaires de Justice Associés  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
[etude@plouchartassocies.com](mailto:etude@plouchartassocies.com)

SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires 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](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)



REFERENCE ETUDE  
N° 50220462  
CREDIT FONCIER DE FRANCE  
/  
EPOUX MAHADEVAN

# EXPEDITION

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

LE DIX-SEPT NOVEMBRE

### À LA DEMANDE DE :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est 182 avenue de France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Paul BUISSON, membre de la SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 rue Pierre Butin 95300 PONTOISE.

Je, Aurore SIA, Commissaire de Justice Associée au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussignée,

Me suis rendue ce jour 9 rue Jean Pierre Timbaud à GARGES LES GONESSE (95140), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



- Que suivant acte reçu par Maître Hugues VAN ELSLANDE, Notaire à Saint Denis (93), en date du 25 septembre 2009, un prêt fût consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit des époux MAHADEVAN .
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consenti sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

**COMMUNE DE GARGES LES GONESSE (VAL D'OISE) :**

Un pavillon d'habitation sis 9 rue Jean Pierre Timbaud à GARGES LES GONESSE (95140), cadastré Section AO n° 175 lieudit « 9 rue Jean-Pierre Timbaud » pour 3 a, comprenant un sous-sol composé d'une chambre aménagée, atelier et garage, un rez-de-chaussée composé d'une entrée, cuisine, séjour, salon, une chambre, salle de bains et wc, grenier au-dessus et 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 me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Yann CLEMENT et Christophe LE HAZIFF, de Monsieur Romain WOOTTUM, Serrurier requis de la SARL CLEFS EN MAIN, de Messieurs Christian BRONDY et Stéphane ARCA Diagnostiqueurs du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540) :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT ET CANTON DE SARCELLES  
COMMUNE DE GARGES LES GONESSE (95140)  
9 RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD**

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022

**I – UNE MAISON A USAGE D'HABITATION, COUVERTE  
EN TUILES, COMPRENANT :**

**D REZ-DE-CHAUSSEE DIVISE EN :**

- Une entrée sur séjour avec placards sous escalier
- Un dégagement distribuant
- Un séjour donnant sur salle à manger
- Une pièce de WC avec lave mains
- Une cuisine équipée de placards hauts et bas, plaque de cuisson gaz, évier type inox

**ID PREMIER ETAGE DIVISE EN :**

- Un couloir distribuant
- Une chambre à gauche avec placards hauts encastrés
- Une salle d'eau avec douche, meuble deux tiroirs avec miroir et vasque encastrée ainsi qu'un wc
- Une suite parentale en face avec salle de bains attenante équipée d'une baignoire, un wc, de meubles de toilette dont un avec deux tiroirs et vasque encastrée, un sèche serviettes
- Une chambre en face avec placard encastré deux portes coulissantes
- Une chambre à droite avec placard encastré trois portes coulissantes
- Une chambre à droite avec placards hauts encastrés.

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022

### III) SOUS-SOL DIVISE EN :

- Une pièce ouverte sur garage et buanderie
- Un garage fermant par une porte relevante automatique
- Une pièce à usage de buanderie
- Une pièce de wc sous escalier
- Une pièce fermée

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

### **II – TERRASSE ET JARDIN :**

Terrasse cimentée à l'avant avec escalier d'accès au pavillon avec garde-corps partiel, terrain d'agrément à gauche cimenté permettant d'accéder à l'arrière du pavillon et au jardin sur lequel se trouve édifié un cabanon couvert de shingle fermant par une porte bois deux vantaux vétuste.

L'ensemble fermé sur rue par un mur, un portillon et un portail doubles vantaux.

### OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par les époux MAHADEVAN, propriétaires, et leurs quatre enfants.

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022

## ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

### REZ-DE-CHAUSSEE

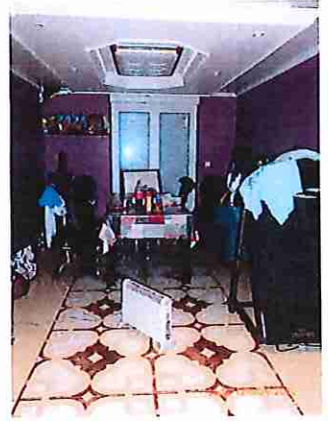
#### Entrée

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



Dégagement

peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol

Piece de wc

Peinture au plafond  
Faïence murale  
Carrelage au sol



Cuisine

Peinture sur les murs et au plafond  
Crédence en faïence  
Carrelage au sol

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



## PREMIER ETAGE

### Cage d'escalier

peinture sur les murs et au plafond  
Marches carrelées



### Couloir distribuant

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



Chambre 1

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol



Salle d'eau

Peinture au plafond  
Faïence murale  
Carrelage au sol

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

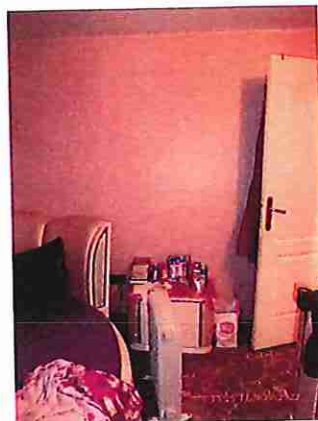
Constat du 17/11/2022





Chambre 2 – suite parentale

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



Salle d'eau attenante



Faïence murale  
Peinture au plafond  
Carrelage au sol



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022

Chambre 3

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol

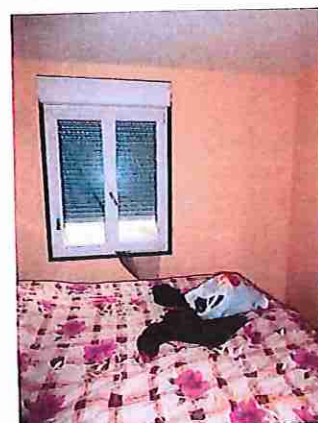


Chambre 4

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



Chambre 5

Peinture sur les murs et au plafond  
Carrelage au sol



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022





# SOUS-SOL

## Cage d'escalier

Toile de verre peinte et peinture sur les murs  
Peinture au plafond et sur les marches



## Pièce 1

Toile de verre peinte sur les murs  
Peinture au plafond  
Carrelage au sol

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



Garage

Peinture sur les murs  
Carrelage au sol

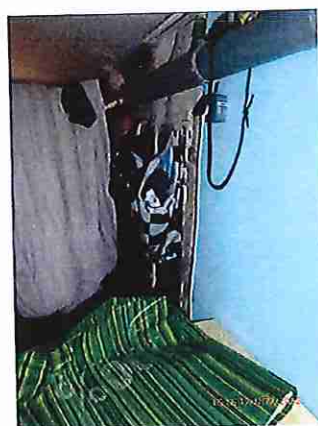


SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022

Buanderie

Toile de verre peinte sur les murs  
Faïence murale  
Carrelage au sol



WC sous escalier

Faïence murale  
Dalle polystyrène et béton au plafond  
Carrelage au sol

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



Pièce 2

Toile de verre peinte sur les murs et  
au plafond  
Carrelage au sol



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



De façon générale, la maison présente un intérieur en état d'usage et récent.

### EXTERIEUR

De façon générale, l'extérieur est défraîchi, non entretenu et non achevé. Le cabanon est en mauvais état.



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



À l'issue de ces constatations, Monsieur Christian BRONDY, 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 avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexée l'Attestation de Surface habitable dressée sur 7 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COUT** : trois cent soixante et un euros et quarante-sept centimes.

Nombre de pages : 20 (+ annexe)

Cout	
Scd	7,67
Emol	219,16
Art 444-2	74,40
Tva	60,24
Total	361,47

Aurore SIA  
Commissaire de Justice Associée



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 17/11/2022



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE  
Tél : 01 34 24 97 65  
contact@certimmo95.fr

Mr MAHADEVAN

Dossier N° 22-11-2261 #SU

## Attestation de surface habitable

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 9, rue Jean-Pierre Timbaud  
95140 GARGES LES GONESSE  
Référence cadastrale : AO / 175  
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

SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires de Justice Associés  
25, rue Paul Bruet  
95360 LOUVRES  
Tél. : 01 34 72 60 60



### Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr MAHADEVAN – 9, rue Jean-Pierre Timbaud 95140 GARGES LES GONESSE  
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
Qualité du donneur d'ordre :  
Identification :

### Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Christian BRONDY  
Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78  
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE  
N° SIRET : 444 221 675 00036  
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 22-11-2261 #SU  
Ordre de mission du : 17/11/2022  
Document(s) fourni(s) : Aucun  
Commentaires : Néant



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

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



## Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière
- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

**Nota :** Sauf indication contraire, 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 superficie 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

<b>Surface habitable : 120,72 m<sup>2</sup></b>	
<i>(cent vingt mètres carrés soixante douze décimètres carrés)</i>	
Surface des annexes : 33,66 m <sup>2</sup>	Surface non prise en compte : 23,44 m <sup>2</sup>

## Résultats détaillés du mesurage

ÉTAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
Maison principale Sous-sol Pièce 1	Sous-sol		13,90 m <sup>2</sup>	
Maison principale Sous-sol Buanderie	Sous-sol		9,11 m <sup>2</sup>	
Maison principale Sous-sol Garage	Garage			14,65 m <sup>2</sup>
Maison principale Sous-sol WC	Hauteur < 1,80 m			1,31 m <sup>2</sup>
Maison principale Sous-sol Pièce 2	Sous-sol		10,65 m <sup>2</sup>	
Maison principale Sous-sol Escalier	Marches et cage d'escalier			2,61 m <sup>2</sup>
Maison principale RDC Séjour		23,31 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC Séjour	Hauteur < 1,80 m			1,34 m <sup>2</sup>
Maison principale RDC Salle à manger		15,02 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC Dégagement		1,64 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC WC		0,97 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC Cuisine		8,02 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC Escalier	Marches et cage d'escalier			3,53 m <sup>2</sup>
Maison principale 1er étage Palier		6,16 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 1		8,87 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Salle d'eau avec wc		3,11 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 2		13,92 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Salle de bains avec wc		5,88 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 3		14,43 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 4		10,28 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 5		9,11 m <sup>2</sup>		
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>120,72 m<sup>2</sup></b>	<b>33,66 m<sup>2</sup></b>	<b>23,44 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte

### Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 17/11/2022

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 18/11/2022

Signature de l'opérateur de mesurage



Cochet de l'entreprise



CERTIMMO 78  
34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE  
Tél : 01 34 24 97 65  
SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B

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

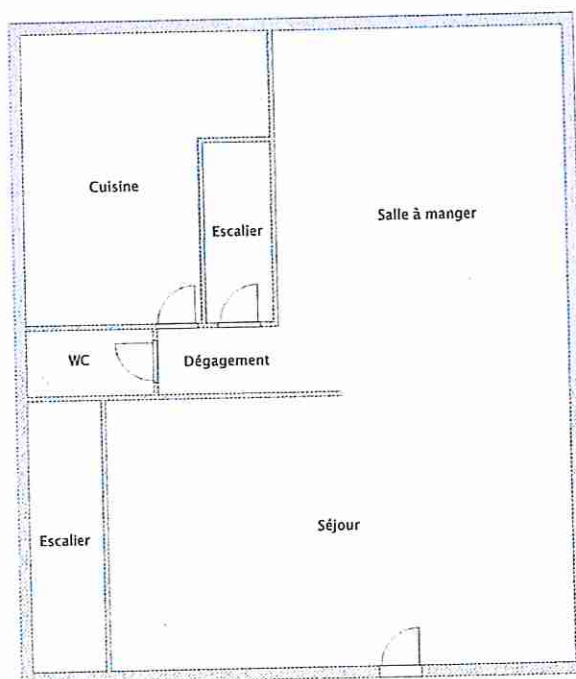
- Planche 1/3 : Maison principale - RDC
- Planche 2/3 : Maison principale - 1er étage
- Planche 3/3 : Maison principale - Sous-sol

Légende		
Surface privative	Surface non prise en compte	Surface annexes



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>				<b>Adresse de l'immeuble:</b> 9, rue Jean-Pierre Timbaud 95140 GARGES LES GONESSE	
<b>N° dossier:</b> 22-11-2261				<b>Bâtiment – Niveau:</b> Maison principale - RDC	
<b>N° planche:</b> 1/3		<b>Version:</b> 1			
		<b>Type:</b> Croquis			
<b>Origine du plan:</b> Cabinet de diagnostic					

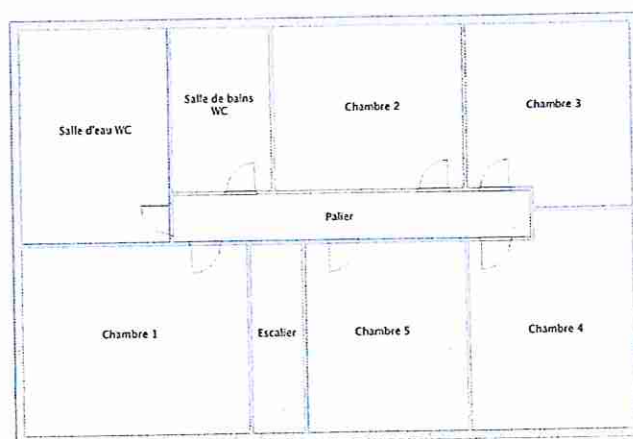
Document sans échelle remis à titre indicatif



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>				<b>Adresse de l'immeuble:</b> 9, rue Jean-Pierre Timbaud 95140 GARGES LES GONESSE	
N° dossier: 22-11-2261					
N° planche: 2/3		Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic					
				<b>Bâtiment – Niveau:</b> Maison principale - 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif

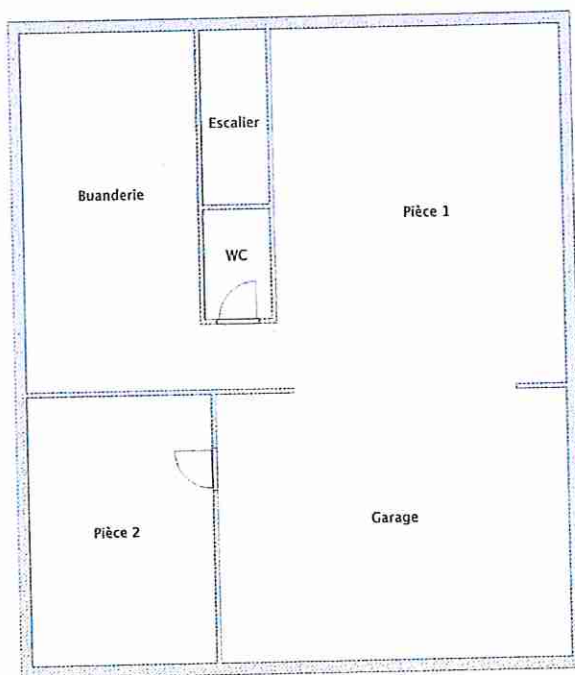
Document sans échelle remis à titre indicatif





<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>				Adresse de l'immeuble: 9, rue Jean-Pierre Timbaud 95140 GARGES LES GONESSE	
N° dossier:	22-11-2261			Bâtiment - Niveau: Maison principale - Sous-sol	
N° planche:	3/3	Version:	1	Type:	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic				

Document sans échelle remis à titre indicatif







## Attestation d'assurance

**RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE**

AXA France IARD, atteste que :

CERTAINO 78  
Madame Audrey BUNEL  
156 boulevard Celler  
93500 EVRY-EN LES BAINS

**ATTESTATION**

Étendue du contrat n° 12755853504 souscrit par ACENOH France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités promises par ce contrat.

Ce contrat a pour objet :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et R 271-4 à R 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subsidiaires ;
- 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 découlant des Obligations Particulaires, à savoir :

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

- Relevage lates A et B, construction de DAPP et de DIA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage lates C, repérage avant travaux les conduites blindées, examen visuel après travaux 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. (famille AVEC mention)
- Constat de risque d'explosion au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic thermique au laser, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasacré - Diagnostic Miroirs
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou collectives
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
- Réalisation de plans thermiques - Thermographie infrarouge
- Mesurages des Cotes
- Mesurage sur surface habitable - Rélevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de ponts chauds dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignements immobiliers (FIRIM) / Bn
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Pris conventionné - Prêt à louer - Normes d'habitat
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic Hétérostat
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurité piscine
- Attestation d'occupation des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Niveaux de copropriété, tableaux de charges
- Assainissement autonome
- Assainissement collectif
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

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

La présente attestation ne peut engager l'Assuré au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La validité cesse pour les risques situés à l'étranger des lieux que l'Assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale après l'Assureur après avis de la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31<sup>er</sup> janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des cotisations de responsabilité ou de réhabilitation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établi le 5 PAR LA DEFENSE, le 23 décembre 2021, pour la Société AXA

**AXA France IARD SA**  
Société anonyme au capital de 114 729 510 euros  
Siège social : 112, rue de la République - 91751 Evry-Courcouronnes Cedex 912 657 460 RCS Evry  
Enregistrée au Code des assurances - N° d'inscription : 912 657 460  
Opérations d'assurance en France et à l'étranger - N° d'agrément : 912 657 460

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 :

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartenant à Monsieur Chivaruban MAHADEVAN et Madame Shoba MAHADEVAN née PALACHANDRAN suivant acte en date du 25 septembre 2009 publié le 5 novembre 2009 sous la référence volume 2009 P numéro 4986 pour l'avoir acquis de Monsieur Ahmed OUKKAL né le 26 décembre 1940, de Madame Sabrina OUKKAL née le 23 août 1968, de Mademoiselle Radia OUKKAL née le 1er janvier 1970 et de Monsieur Lamine Sid Ali OUKKAL né le 18 novembre 1972.

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

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

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEEE**

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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

**130 000,00 € - cent trente mille euros**

**Fait et rédigé,  
Le**