

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 :

64.000 € - SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS

Fait et rédigé, à Pontoise

Le 27.07.2023

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

Vente : **COJUS**

Audience d'Orientation : MARDI 10 OCTOBRE 2023

DIRE D'ANNEXION DE L'ASSIGNATION DELIVREE AU DEBITEUR

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS, *le 27 juillet*

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de PONTOISE, a comparu Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29 rue Pierre BUTIN - Tél : 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60 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 au débiteur afin de comparaître à l'audience d'orientation délivrée par acte de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91) en date du 24 juillet 2023

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

SELARL COJUSTICE
COMMISSAIRE DE JUSTICE
9 boulevard de Bretagne
91165 LONGJUMÉAU CEDEX
01 34 20 15 62

EXPEDITION

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

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS, *et le* VINGT QUATRE JUILLET

A la requête 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, immatriculé
au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, agissant poursuites et
diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Et en outre chez Maître Paul BUISSON, SELARL PAUL BUISSON, Avocat au
Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29 rue Pierre
BUTIN - Tél : 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60, et lequel est constitué
et occupera sur les poursuites de saisie immobilière devant le Tribunal
Judiciaire de PONTOISE et ses suites,

J'ai

Je, **Rossan LECOMTE**, commissaire de justice associé au sein de
la SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence
de LONGJUMÉAU (91160), 9 boulevard de Bretagne, soussigné

Donné assignation à :

**Monsieur [Nom], [Prénoms], marié, époux de Madame [Nom]-
[Prénoms], [Prénoms], [Nom], de nationalité Française, né le [Date]
à [Lieu] ([Département]), demeurant 11 rue de la [Rue] de
[Lieu] STE [Lieu] DES BOIS.**

Où étant et parlant à

Comme dit en fin d'acte

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 13/04/2023
publié en date du 6/06/2023 au Service de la Publicité Foncière de Saint
Leu la Forêt 2 volume 2023 S numéro 151, de votre immeuble ci-après
désigné :



COMMUNE DE ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble Immobilier dénommé « RESIDENCE PARIS ROISSY » sis 8 allée des Vergers, ZAC du Parc de Roissy, cadastré section AI numéros 85 lieudit « allée du Verger » pour 88 ares 70 centiares et 132, lieudit « Parc de Roissy » pour 70 ares 12 centiares, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 29 décembre 2008 volume 2008 P numéro 6761, ayant fait l'objet d'un acte modificatif publié le 29 septembre 2010, volume 2010 P numéro 4964, portant sur :

- > LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) : au sein de la résidence hôtelière « Zénitude Relais et Spa », dans le bâtiment A, au premier étage, porte A n° 137, une chambre de résidence hôtelière d'une surface de 26,98 m², comprenant un couloir d'entrée avec placard et kitchenette équipée, une chambre avec balcon, une salle de bains, un wc, les 145/100.000èmes de la propriété des parties communes générales et du sol ainsi que les 232/100.000èmes des charges communes spéciales au bâtiment A,
- > LOT NUMERO MILLE TRENTE SEPT (1037) : au rez-de-chaussée, à l'extérieur un emplacement de voiture n° 037, et les 9/100.000èmes des parties communes générales et du sol.

L'audience d'orientation est fixée au Tribunal Judiciaire de PONTOISE céans 3 rue Victor Hugo - 95302 PONTOISE CEDEX, salle des dites audiences le **MARDI 10 OCTOBRE 2023 A 15H00**

Et à même requête et élection 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.

TRES IMPORTANT

Vous pouvez vous présenter seul à cette audience, ou vous y faire représenter par un avocat du Barreau du Val d'Oise, conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A défaut d'être présent ou représenté 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.

La mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente est de :
64.000 € - SOIXANTE QUATRE 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, conformément aux dispositions de l'article R 322-17 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 2020-1717 du 28 décembre 2020.

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE détient une créance sur Monsieur [REDACTED] se décomposant comme suit :

la somme totale de 192.724,02 €, valeur au 12 janvier 2023, se décomposant comme suit :

PRÊT FONCIER TRANSFORMABLE

. Capital restant dû au 6 janvier 2023 160.626,34 €



. Échéances impayées au 6 janvier 2023	19.381,04 €
. Intérêts au taux de 1,50 % l'an, arrêtés au 12 janvier 2023...	45,00 €
. Assurances	71,12 €
. Indemnité d'exigibilité anticipée de 7 %	12.600,52 €

Total au titre du PRET TRANSFORMABLE..... 192.724,02 €

Outre les intérêts postérieurs au 12 janvier 2023 au taux révisable de 3,95 % l'an, tel que mentionné dans l'acte, et actuellement de 1,50 % l'an, hors assurance jusqu'à parfait paiement.

Les intérêts moratoires seront calculés au taux révisable de 3,95 % l'an, tel que mentionné dans l'acte, et actuellement de 1,50 % l'an, hors assurance.

Ainsi qu'il ressort de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Xavier ROCHE, Notaire à GRENOBLE (Isère), en date du 03/11/2009, contenant un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur [REDACTED] ci-après nommé d'un montant de 166.314,00 €, productif d'intérêts, enregistré.

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'attraire son débiteur 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 - Commissaire de Justice à LOUVRES (95) ou tout autre commissaire 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,

- **CONSTATER** la validité de la présente procédure de saisie immobilière,
- **STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes qui pourraient être formées,
- **FIXER** le montant de la créance du poursuivant à la somme précisée au commandement de payer, en principal, frais, accessoires et intérêts au taux moratoire indiqué jusqu'à parfait paiement,
- **ORDONNER** la vente forcée, conformément aux dispositions de l'article R 322-26 du Code des procédures civiles d'exécution, des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits,
- **DETERMINER** les modalités de la vente,
- **FIXER** la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits, sur la mise à prix fixée dans le cahier des conditions de 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 - Commissaire de Justice à LOUVRES (95) ou tout autre commissaire 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.

A titre subsidiaire, pour le cas où la vente amiable serait autorisée

1

- **FIXER** le montant du prix en deçà duquel les biens et droits immobiliers ne peuvent être vendus, eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente,
- **TAXER** les frais de poursuites, conformément aux dispositions de l'article R 322-21 du Code des procédures civiles d'exécution, qui seront payables directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente,
- **DIRE** que les émoluments de l'Avocat poursuivant, visés à l'article A 444-191- V du Code de commerce, seront payés par l'acquéreur, en sus du prix de vente et des frais taxés,
- **DIRE** que le Notaire instrumentaire consignera le prix de vente entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations, désignée en qualité de Séquestre, en vue de sa distribution, dès le prononcé du jugement constatant la vente amiable,
- **FIXER** la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, dans un délai qui ne peut excéder quatre mois, afin de s'assurer que l'acte de vente est conforme aux conditions fixées, et que le prix est consigné,
- **DIRE** que les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

LISTE DES PIÈCES :

- 1.- Acte notarié du 3 novembre 2009
- 2.- Lettre recommandée avec AR du 8 novembre 2022
- 3.- Lettre recommandée avec AR du 11 janvier 2023
- 4.- Commandement de payer valant saisie immobilière du 13 avril 2023
- 5.- Etat sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière
- 6.- Procès-verbal de description du 17 mai 2023 établi par la SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON, Commissaire de Justice à LOUVRES (95)
- 7.- Commandement de payer valant saisie vente du 27 janvier 2023

SELARI COJUSTICE – commissaire de justice (anciennement HDJ91 huissier de justice)
 H.BADUFLÉ, P.FAUCHÈRE, R.LECOMTE, M.MANCEAU, commissaires de justices associés – J.MORAND, S.BOUZBIBA, A.BRISSAC commissaires de justice
 séjournés

2324091

Acte : 505208

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE – DEPOSE A L'ETUDE

le vingt-quatre juillet deux-mille-vingt-trois
 nature de l'acte : une ASSIGNATION ORIENTATION JEX

Pour **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant 11 rue [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] - log 102 [REDACTED] [REDACTED] SAINTE [REDACTED] [REDACTED] DES BOIS,

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 interphone.
- ✓ Le nom est inscrit sur 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 le sceau de notre étude apposé sur la fermeture du pli, en notre 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 n'est pas soumis à taxe fiscale.

Le présent acte comporte 4 feuilles sur la copie à la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par le commissaire de justice.

Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé

COUT DE L'ACTE	
Emolument L. 144-1	53,20
SCT A444-4B	7,67
H.T.	60,87
Tva 20,00%	12,17
Timbres R444-3	1,62
Coût de l'acte	74,66

