

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens ci-dessous désignés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de **VERSAILLES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Un BATIMENT de type industriel

sis 11 rue Georges Pompidou à LES ESSARTS-LE-ROI (78690),
édifié sur une parcelle cadastrée section AT n°10 pour 20a 52ca.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences de :

■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■ au capital de 2 294 954 818 €
inscrite au RCS de Paris sous le numéro ■ ■■■■■ dont le siège
social est situé 16 boulevard des Italiens 75009 PARIS, agissant
poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en
cette qualité audit siège, et

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Pascale
REGRETTIER membre de la SCP HADENGUE et ASSOCIES,
Avocate postulante au Barreau de Versailles demeurant 7, rue Jean
Mermoz à 78000 Versailles qui se constitue et occupera sur les
présentes poursuites de saisie immobilière et de leurs suites et au
cabinet duquel pourront être signifiés tous actes de procédure.

Et pour avocat plaidant **Maître Pascal PIBAULT** membre de la
SCP PMH & associés, avocat postulant au Barreau du Val d'Oise
demeurant 22, rue Victor HUGO à 95300 PONTOISE (mél :
cabinet@pmh-avocats.com – réf : (2500695))

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte dressé le
18/12/2020 en la forme authentique par Maître Laurent DELAIS,
Notaire associé au MESNIL SAINT DENIS (78) contenant vente et
prêt immobilier ayant donné lieu à déchéance du terme.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de Maître
Samuel CRAPOULET, commissaire de justice associée à CERGY (95), en
date du **22 mai 2025**,

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

La Société dénommée SCI VIP S.C.H, Société civile immobilière au capital social de 1 000,00 € inscrite au R.C.S. de VERSAILLES sous le numéro ■■■ ■■■ ■■■ ayant son siège social 11 rue Georges Pompidou, LES ESSARTS-LE ROI (78690), prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège

DE PAYER DANS UN DELAI DE 8 JOURS entre les mains du CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE la somme d'un montant de **Cinq cent vingt-trois mille six cent cinquante-cinq euros et 10 cts (523.655,10 €)** arrêtée provisoirement au **24/04/2025**, selon décompte exactement détaillé ci-après annexé :

DECOMPTE ARRETE AU 24/04/2025 (en €)

Montant du capital dû : 475350.39
À la date du : 18/08/2022
Taux applicable : Multiples
Capitalisation : Non
Imputation des versements sur : Intérêts
Montant des intérêts de retard : 0.00

Dossier : SCI VIP S.C.H.
Recours :
N° dossier : 01832-19/09/2022-01
Agence : AGENCE MAUREPAS
Compte ou contrat : 01832-6119
Date d'actualisation : 24/04/2025
Capital restant dû : 475350.39
Solde d'intérêts : 48304.71
Total de la créance : 523655.
Intérêts remboursés : 0.00
Total des versements : 0.00

Date	Libellé	Nombre de jours	Taux	Capital	Intérêts	1
18/08/2022	Solde impayé			475350.39	0	
31/12/2022	Calcul intérêts	136	1.345		2382.22	
17/02/2023	Chgt taux	47	1.345		823.27	
31/12/2023	Calcul intérêts	318	4.345		17994.42	
31/12/2024	Calcul intérêts	366	4.345		20653.97	

2°) Sans préjudice des intérêts annuels postérieurs au 24/04/2025 au taux contractuellement convenu appliqué sur le capital restant dû de **475.350,39 €** jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du présent commandement.

TOTAL 523.655,10 €

PUBLICATION DU COMMANDEMENT IMMOBILIER

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement immobilier, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le **18 juin 2025** sous les références (sages 7804Po2) Volume 2025 S 00084.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **13 juin 2025** par Maître Samuel CRAPOULET, membre de la SELARL Samuel CRAPOULET, Commissaire de Justice à CERGY ci-après reproduit.

COMMUNE de LES ESSARTS-LE-ROI (78690)

Un BATIMENT de type industriel situé 11 rue Georges Pompidou à LES ESSARTS-LE-ROI (78690), édifié sur une parcelle cadastrée section AT n°10 pour 20a 52ca.

Comprenant : Une cave/espace de vente, un entrepôt, deux locaux, deux WC et à l'étage : deux bureaux, trois salles, une cuisine et une terrasse.

PV de REMANIEMENT :

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement, en date du 28 septembre 2007 publié au service de la publicité foncière de Rambouillet le 28 septembre 2007, volume 2007P, numéro 5708.

Aux termes de ce procès-verbal la parcelle cadastrée section C numéro 1760 est devenue la parcelle cadastrée section AT numéro 10.

La parcelle cadastrée sous la section C numéro 1760 était cadastrée sous la même section numéro 1439. La parcelle cadastrée sous la section C numéro 1439 était initialement cadastrée sous la section 340.

LOTISSEMENT :

Le bien forme le lot numéro SIX (6) du plan de lotissement approuvé dénommé « LOTISSEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL DE L'AQUEDUC ». Le lotissement a été approuvé par trois arrêtés de Monsieur le Préfet, Commissaire de la République du département des Yvelines en date des 25 mars 1982, 18 juin 1983 et 1^{er} février 1984.

Lesdits arrêtés, le cahier des charges et le plan de lotissement ont fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu par Maître KERNEIS, Notaire à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, le 1^{er} août 1983, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, le 5 septembre 1983 volume 1990 numéro 10.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

La SCI VIP S.C.H tient ses droits sur les biens saisis de la SCI PARIS OUEST en vertu d'un acte de vente dressé en la forme authentique le 18 décembre 2020 par Maître Laurent DELAIS, notaire associé au MESNIL SAINT DENIS (78), publié (enlissement 7804P05) le 06/01/2021 Volume 2021 P 72.

INSCRIPTIONS

La ■■■■■■■■ bénéficie sur les biens saisis d'une inscription de privilège de prêteur de denier prise le 06/01/2021 (enlissement 7804P05) Volume 2021 V 21.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune de **LES ESSARTS LE ROI (78690)**

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **13 juin 2025** par Maître Samuel CRAPOULET, Commissaire de Justice à CERGY (95), ci-après annexé :

SELARL Samuel CRAPOULET

Successeur de la SELARL ORAIN et ASSOCIES

Commissaire de Justice associé

16, rue Traversière

95035 CERGY

☎ : 01 34 35 17 00 ✉ : selarlcrapoulet@huissier95.fr



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE TREIZE JUIN

A LA REQUETE DE :

La société [REDACTED] Société Anonyme au capital de 2.261.621.342 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est sis 16 boulevard des Italiens, 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Laquelle m'a exposé, par l'intermédiaire de Maître Pascal PIBAULT, Avocat au Barreau du Val d'Oise, son Conseil :

Suite à la signification d'un commandement à fin de saisie immobilière, il m'est demandé de dresser procès-verbal de description avec et mètre du bien appartenant à la SCI VIP S.C.H., dont le siège est sis 11 rue Georges Pompidou, 78690 LES ESSARTS LE ROI.

Qu'elle souhaite que cet état de fait soit constaté.

C'EST POURQUOI :

Je, Maître Samuel CRAPOULET, Commissaire de Justice au sein de la SELARL SAMUEL CRAPOULET – COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de CERGY (Val d'Oise), y demeurant 16, rue Traversière, soussigné,

Déférant à cette demande, certifie m'être transporté ce jour à LES ESSARTS LE ROI (78690), 11 rue Georges Pompidou à 09 heures, où étant, en compagnie de [REDACTED] de la Société AGENDA DIAGNOSTICS 78 SUD, et Monsieur [REDACTED] gérant de la SCI VIP S.C.H., j'ai procédé aux constatations suivantes :

Monsieur ROUX m'indique que les locaux propriété de la SCI sont occupés par sa société, la SARL LE COIN DU SOMMELIER.

Je demande à Monsieur SORNIQUE de procéder au métrage des locaux.

Je débute ensuite le descriptif de l'ensemble immobilier.

EXTERIEURS :

Le bâtiment est de type industriel composé de tôles ondulées, implanté en partie centrale de la parcelle.

Une cour avant est présente, avec couloirs de circulation en parties gauche et droite du bâtiment.

Des emplacements de stationnement sont présents en partie arrière, où l'accès aux locaux se fait.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





CAVE / ESPACE DE VENTE :

La porte d'accès au local est métallique et recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est composé de dalles et de pavés lumineux.

Sur le mur d'entrée, une fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





WATER-CLOSET 1 :

Ce water-closet est accessible depuis la première ouverture située en partie gauche de l'espace de vente.

Un vestibule dessert le water-closet.

Les portes sont recouvertes de peinture.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de gauche du vestibule, un lavabo double vasque est présent, avec meuble de rangement en-dessous.

Dans le water-closet, une cuvette encastrée est présente sur le mur du fond.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



WATER-CLOSET 2 :

Ce water-closet est accessible depuis la seconde ouverture située en partie gauche de l'espace de vente.

Un vestibule dessert le water-closet.

Les portes sont recouvertes de peinture.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de droite du vestibule, un lavabo double vasque est présent, avec meuble de rangement en-dessous, et miroir au-dessus.

Dans le water-closet, une cuvette encastrée est présente sur le mur du fond.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





ESPACE DE STOCKAGE :

L'espace de stockage est accessible depuis une ouverture située au fond à gauche de l'espace de vente.

Une porte vitrée permet d'accéder à cet espace.

Le sol est composé d'une dalle béton.

Les murs sont composés de plaques de BA13.

Le plafond est composé d'une structure métallique.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



LOCAL COLIS :

Ce local est accessible depuis la seconde ouverture située au fond à droite de l'espace de vente.

La porte d'accès est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



ENTREPOT:

L'accès à l'entrepôt se fait depuis une ouverture située au fond à droite de l'espace de vente.

La porte d'accès est recouverte de peinture.

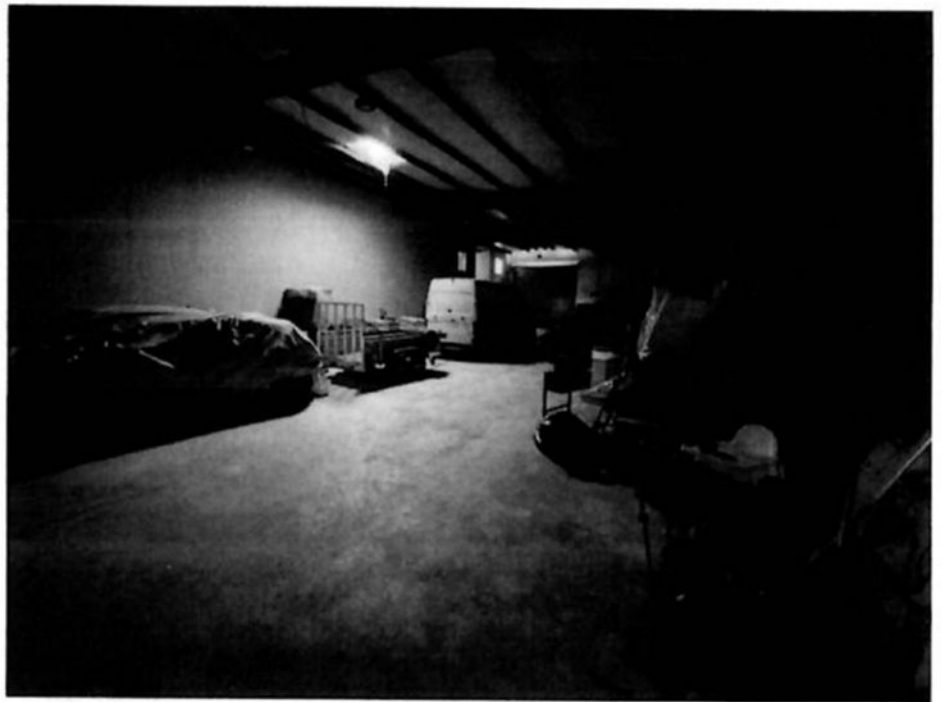
Le sol est composé d'une dalle béton.

Les murs sont composés de parpaings peints.

Le plafond est composé d'une structure métallique et d'isolant.

Un rideau métallique donne sur l'avant du local.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





LOCAL TECHNIQUE :

Ce local technique est accessible depuis le fond gauche de l'entrepôt.

La porte d'accès est en bois, vitrée.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de gauche, une fenêtre double battant double vitrage est présente.

Sur le mur de droite, une baie de brassage et un tableau électrique sont présents.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





ESCALIER D'ACCES AU PREMIER ETAGE :

Cet escalier est accessible en partie gauche du local technique.

Cet escalier est métallique et recouvert de peinture.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



PALIER ETAGE :

Le sol est composé de contreplaqué.

Les murs sont composés de plaques de BA13 à l'état brut.

Le plafond est composé d'isolant.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



BUREAU 1 :

L'accès à ce bureau se fait depuis la droite du palier.

La porte d'accès est en bois à l'état brut.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est composé de dalles.

Sur le mur de droite, une fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



BUREAU 2 :

Ce bureau est accessible depuis la gauche du palier.

La porte d'accès est en bois à l'état brut.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Une poutre métallique est présente au plafond.

Sur les murs de gauche et de droite, deux fenêtres double battant double vitrage en PVC blanc sont présentes.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





SALLE 1 :

Cette salle est accessible depuis le fond gauche du bureau 2.

La porte d'accès est en bois recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de droite, une fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Sur le mur d'entrée, en partie gauche, et sur le mur de gauche, deux fenêtres double battant double vitrage en PVC blanc sont présentes.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



SALLE 2 :

Cette salle est accessible depuis le fond gauche de la salle 1.

La porte d'accès est en bois à l'état brut.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur el mur de droite, une fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





SALLE 3 :

Cette salle est accessible depuis le fond droit de la salle 2.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de droite, deux fenêtres double battant double vitrage en PVC blanc sont présentes.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



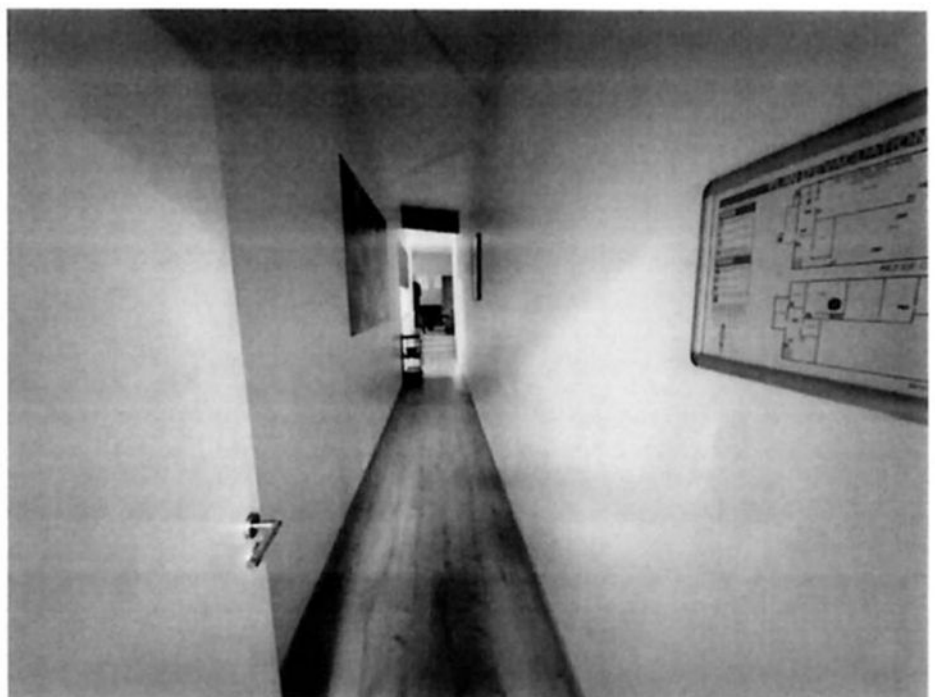
DEGAGEMENT :

Le dégagement est accessible depuis le fond gauche de la salle 3.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



ESPACE DONNANT SUR TERRASSE :

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur du fond, une porte fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Au fond à gauche, des escaliers en bois permettent d'accéder au rez-de-chaussée, à l'espace de vente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





FUMOIR :

Le fumoir est accessible depuis la droite de la pièce précédente.

La porte d'accès est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Sur le mur de gauche, une porte fenêtre double battant double vitrage en PVC blanc est présente.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.



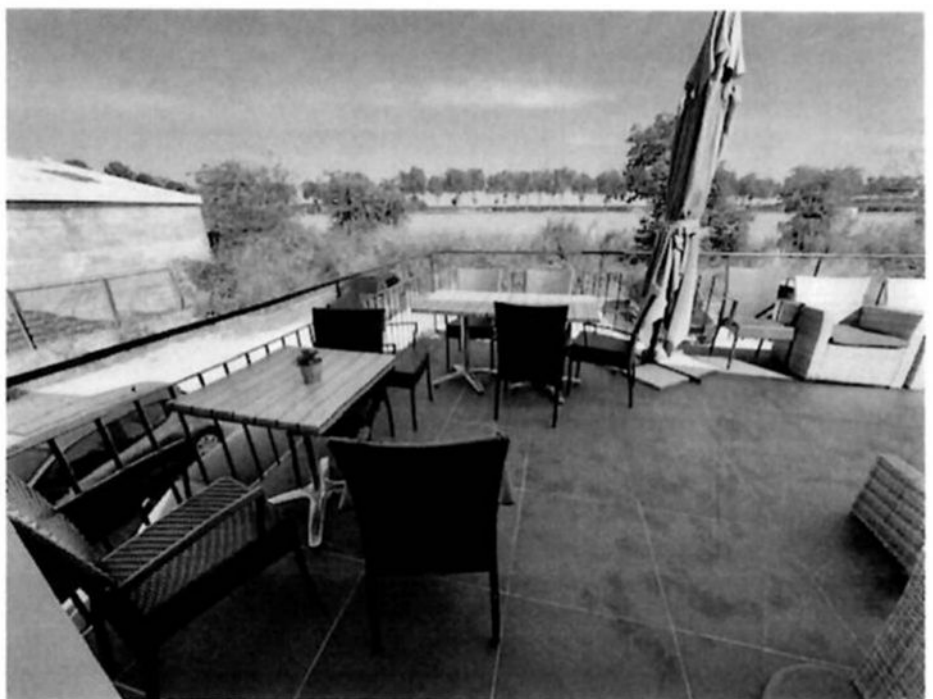
TERRASSE :

L'accès à la terrasse peut se faire depuis l'espace précédemment constaté et depuis le fumoir.

Le sol est recouvert de carrelage.

Des gardes corps métalliques sont présents.

Photographies prises par moi à ce niveau sont reproduites ci-après.





CUISINE :

L'accès à la cuisine se fait depuis l'espace d'accès à la terrasse.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts de peinture.

Photographie prise par moi à ce niveau est reproduite ci-après.



Telles ont été mes constatations.

De tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Samuel CRAPOULET



DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier de diagnostic technique comportant l'attestation de surface privative élaboré par la Société TSO DIAGNOSTICS, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.



TSO DIAGNOSTICS

45 ROUTE D'YVETTE
78320 LEVIS-ST-NOM

Tél : 07 43 29 30 38
78sud@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 2025-06-003

Dossier de Diagnostic Technique

Vente



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble
11 Rue Georges Pompidou

78690 LES ESSARTS-LE-ROI

Date d'édition du dossier
13/06/2025

Donneur d'ordre
COMMISSAIRES DE JUSTICE MAÎTRE
SAMUEL CRAPOULET



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 2.000 € - SIRET : 931 314 645 00017 - APE : 7120B





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-5 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



DIAG PAY

Paiement direct en ligne



DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ?
Sav post-diagnostic pour vous accompagner



DIAG ASSIST

Quel diagnostic pour quel bien ?
Téléchargez l'appli Diag Assist



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports



TSO DIAGNOSTICS
45 ROUTE D'YVETTE
78320 LEVIS-ST-NOM

Dossier N° 2025-06-003

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
11 Rue Georges Pompidou

78690 LES ESSARTS-LE-ROI

Date d'édition du dossier
13/06/2025

Donneur d'ordre
COMMISSAIRES DE JUSTICE
MAÎTRE SAMUEL CRAPOULET

Réf. cadastrale
AT / 10

N° lot
6

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



SURFACE PRIVATIVE

1 315,17 m²

Surface non prise en compte : 40,10 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 2.000 € - SIRET : 931 314 645 00017 - APE : 7120B





TSO DIAGNOSTICS

45 ROUTE D'YVETTE
78320 LEVIS-ST-NOM
Tél : 07 43 29 30 38
78sud@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 2025-06-003 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **11 Rue Georges Pompidou**
78690 LES ESSARTS-LE-ROI
Référence cadastrale : **AT / 10**
Lot(s) de copropriété : **6** N° étage : **Sans objet**
Nature de l'immeuble : **Local Commercial ou Bureau**
Étendue de la prestation : **Parties Privatives**
Destination des locaux : **Commerce**
Date permis de construire : **Non communiquée**



Désignation du propriétaire

Propriétaire :

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

Qualité du donneur d'ordre : **Autre**

Identification : **COMMISSAIRES DE JUSTICE MAÎTRE SAMUEL CRAPOULET – 11 rue Georges Pompidou 78690 LES ESSARTS LE ROI**

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Thomas SORNIQUE**

Cabinet de diagnostics : **TSO DIAGNOSTICS**
45 ROUTE D'YVETTE – 78320 LEVIS-ST-NOM
N° SIRET : 931 314 645 00017

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 10/04/2025 au 01/01/2026**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **2025-06-003 #SC**

Ordre de mission du : **13/06/2025**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 2.000 € - SIRET : 931 314 645 00017 - APE : 7120B





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 privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. 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, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 1 315,17 m²
(mille trois cent quinze mètres carrés dix sept décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 40,10 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Bâtiment			
<i>Rez de chaussée</i>			
Magasin		97,94 m ²	
WC		8,58 m ²	
WC 2		9,61 m ²	
Stockage		247,90 m ²	
Stockage colis		46,93 m ²	
Hangar		396,22 m ²	
Atelier		16,88 m ²	
Stockage 2		17,74 m ²	
<i>Sous-totaux</i>		841,80 m²	
<i>1er étage</i>			
Palier		1,11 m ²	
Bureau		24,94 m ²	
Bureau 2		40,87 m ²	
Réception		61,73 m ²	
Réception 2		75,26 m ²	
Réception 3		91,36 m ²	
Dégagement		12,16 m ²	
Réception 4		100,21 m ²	
Fumoir		40,08 m ²	
Cuisine		25,65 m ²	
Balcon	Balcon		40,10 m ²
<i>Sous-totaux</i>		473,37 m²	40,10 m²
Sous-totaux		1315,17 m²	40,10 m²



SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	1 315,17 m²	40,10 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 13/06/2025

État rédigé à LEVIS-ST-NOM, le 13/06/2025

Signature de l'opérateur de mesurage

TSO DIAGNOSTICS
45, Route D'Yvette - 78320 Levis-Saint-Nom
SAS au capital de 2000€
RCS Versailles 931 314 645
APE : 7120B - TVA : FR82931314645

Cachet de l'entreprise



TSO DIAGNOSTICS
45 ROUTE D'YVETTE
78320 LEVIS-ST-NOM
Tél : 07 43 29 30 38
SIRET : 931 314 645 00017 - APE : 7120B

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



SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



Annexes

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA

ATTESTATION

AXA France MARC, assureur que
TSD DIAGNOSTICS
Monsieur Thomas SORNIQUE
45 Route d'Yvette
78120 LEVIS SAINT ROM

Bénéficiaire du contrat n° 10755832504 assuré par AGENDA France garantit en tant que responsable civile pouvant lui imputer du fait de l'exercice des activités prévues par ce contrat :

Le contrat a pour objet de :

Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-8114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes ultérieurs, 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 salariés soient dotés validés par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repechage des A et B : constatation de DAPP et de D'A, avant ou pendant ou après l'état de conservation des matériaux et produits contre la déperdition, repérage des C, repérage avant travaux d'habitat DAP, examen à vue après travaux de retrait de matériaux et produits existants de l'assuré dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Assurance AXE met en œuvre) ;

Repechage avant travaux autres immeubles (pourages et infrastructures de transport) ;

Constat de risque d'effondrement au plomb (CRAP) : parties privatives et parties communes ;

Repechage de plomb avant travaux ;

Mesures de contamination en plomb dans les peintures ;

Etat de ventilation naturelle d'habitat : parties privatives et parties communes ;

Etat de l'installation électrique des gaz ;

Diagnostic de ventilation avant vente : parties privatives et parties communes ;

Repechage de termites avant travaux ;

Etat parasitaire : Diagnostic Mesures ;

Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel ;

Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif ;

Régulation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou collectives ;

Contrat et Etude de renouvellement énergétique sans mise en œuvre des protocoles DPE ;

Mesurage surface privative (CANCE) ;

Mesurage surface habitable : surface de plancher - Relevés de surfaces ;

Plans et croquis à l'exception de ceux relatifs à la sécurité des transports ;

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

Fiche de renseignements accessible (FRVA) / Bure ;

Etat des lieux existant ;

Constat logement décent ;

Prix constructeur : prix à l'acte de construction d'habitat ;

Détermination de la contamination en plomb dans l'eau des canalisations ;

Installation de détecteur de fumée ;

Diagnostic de Bâtiment ;

Diagnostic de performance énergétique ;

Attestation d'expertise des dommages aux biens et à la personne et à la responsabilité de l'assuré ;

Etat des ressources sources aériennes (ENSA) ;

Etat des risques et pollutions (ERP) ;

Constat d'écoulement ;

Mesures de copropriété : tant en cas de charges ;

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

La présente attestation est gérée par l'Assureur au profit de l'Assuré et est soumise à la loi française.

La validité de la présente attestation est soumise à l'existence des données de l'Assuré et de l'Assurance de ces données et à l'existence de la législation locale en vigueur d'Assurance dans la mesure considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 10 avril 2025 au 31 janvier 2026, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de souscription ou de rétrocession en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établi à PARIS LA DEFENSE le 12 avril 2025 pour la Société AXA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 314 999 000 euros
Siège social : 312, boulevard de l'Écluse - 92127 Nanterre Cedex / 212 017 000 R.C. Nanterre
Enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 314 999 000
Société à responsabilité limitée de l'Assuré : 312, boulevard de l'Écluse - 92127 Nanterre Cedex / 212 017 000 R.C. Nanterre

1/1

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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

400.000€ (Quatre cent mille euros)

Fait et rédigé par Me Pascale REGRETTIER,
Avocate au Barreau de Versailles

A Versailles

Le