

**DEJANS AVOCATS**

Société d'Avocats au Barreau de SENLIS

17, avenue Foch

60300 SENLIS

Tél. 03.44.53.00.23

Mail : [contact@dejans-avocats.com](mailto:contact@dejans-avocats.com)

Cour d'Appel d'AMIENS

Tribunal Judiciaire

60300 SENLIS

Tome 1 sur 2

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

---

**Poursuivant :** COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS  
59 Avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

**Partie saisie :**

**AVOVENTES**

Cahier des conditions de vente déposé le : 10 novembre 2025

Audience d'Orientation fixée à la date du : 09 décembre 2025

---

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

(article R322-10 du Code des procédures civiles d'exécution)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE auxquelles sera adjugé, à l'audience des saisies immobilières par devant Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENLIS, au Palais de Justice de ladite ville, Cité Judiciaire, 26 Allée des Soupirs, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble dont la désignation suit :

Commune de **NOGENT SUR OISE (60180) 1, 3 et 5 Rue de la Rochefoucauld**

Figurant au cadastre section **BN** numéro **461**,

- Un appartement formant le lot **51** et les 1679/100.000èmes de la copropriété.

Etat descriptif de division dressé par Maître GUERIN, notaire à CREIL le 29 mars 1976, publié le 09 avril 1976 volume 7033 N° 10 et état descriptif de division modificatif reçu par Maître Edouard LOUF, notaire à CHANTILLY (Oise) le 24 septembre 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 30 septembre 2019 volume 2019 P 6063.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances, circonstances et dépendances, tous droits de propriétés, communautés, mitoyennetés et autres pouvant y être attachés, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, ainsi que toute augmentation et améliorations non comprises dans la désignation qui précède, sans aucune exception ni réserve.

## Saisi à la requête de :

**La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 382 506 079, dont le siège est 59 Avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés à qualité audit siège.**

Pour laquelle domicile est élu à SENLIS (60300) 17, avenue Foch, au Cabinet de Maître Noémie FOUQUE, membre de la SELARL DEJANS, avocats associés au Barreau de SENLIS, laquelle est constituée et continuera d'occuper pour lui sur la présente poursuite de saisie immobilière.

Sur et au préjudice de :

# AVOVENTES

Partie saisie n'ayant pas d'avocat constitué.

Suivant COMMANDEMENT du ministère de la SELARL BAYSSE - VERMEULEN, commissaires de justice associés à BLOIS (41000) en date du 14 août 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 02 octobre 2025, volume 2025 S numéro 49.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**En vertu** de la grosse dument en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de BLOIS le 23 mai 2024, signifié et actuellement définitif, aux termes duquel AVOVENTES a été condamnée à payer à la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS :

- la somme de 117.122,88 € avec intérêts au taux légal à compter du 6 novembre 2023, avec capitalisation des intérêts ;
- les dépens.

Le créancier poursuivant sus nommé a, suivant exploit du ministère de la SELARL BAYSSE - VERMEULEN, commissaires de justice associés à BLOIS (41000) en date du 14 août 2025, FAIT COMMANDEMENT à AVOVENTES d'avoir à PAYER, DANS LE DELAI DE HUIT JOURS, à la requérante ou à au commissaire de justice sus-nommé, porteur des pièces, chargé de recevoir et quittancer, tant en deniers et quittances valables :

**1°) la somme de 127.261,70 €uros**, selon décompte arrêté au 04 juillet 2025 et joint en copie au présent acte, étant précisé que le taux des intérêts moratoires s'élève au taux de l'intérêt légal ;

**2°) le coût du commandement et tous frais conséquents faits et à faire**, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage ;

Sauf erreur ou omission et sous réserve de tous autres dus, droit et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sans préjudice de toutes sommes dues jusqu'au parfait paiement, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement contient les mentions prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, savoir :

- 1°) la constitution de la SELAFL DEJANS, Société d'Avocats au Barreau de SENLIS, pour le créancier poursuivant: avec ELECTION DE DOMICILE en son Cabinet et l'indication que tous les actes d'opposition au commandement, les offres et toutes significations relatives à la saisie seront notifiés audit domicile élu ;
- 2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire ;
- 3°) le décompte des sommes réclamées (principal, frais et intérêts échus) ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) l'avertissement que faute de payer dans le délai de HUIT JOURS, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) l'indication des biens sur lesquels porte la saisie ;
- 6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de sa transcription au service de la publicité foncière ;
- 7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat, à cet effet, mais qu'elle ne pourra être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) la sommation si l'immeuble saisi est donné en location, d'indiquer à au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du locataire ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.
- 10°) l'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) l'indication que le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENLIS est compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;
- 12°) l'indication que le débiteur peut, s'il en fait préalablement la demande, bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi ;
- 13°) l'indication, si le débiteur est une personne physique qu'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-4 du Code de la Consommation.

Le débiteur n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS, le 02 octobre 2025, volume 2025 S numéro 49.

L'état hypothécaire requis sur cette formalité est annexé en copie au présent cahier des conditions de vente.

EN CONSEQUENCE et par explicit du ministère de la SELARL BERRON & ASSOCIES, commissaires de justice associés à BLOIS (41000), en date du 07 novembre 2025, dont copie jointe, le créancier poursuivant a assigné AVOVENTES à l'audience des saisies immobilières du **MARDI 09 DECEMBRE 2025 à 10 heures**, par-devant Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENLIS, afin 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.

Commune de **NOGENT SUR OISE (60180) 1, 3 et 5 Rue de la Rochefoucauld**

Figurant au cadastre section **BN** numéro **461**,

- Un appartement formant le lot **51** et les 1679/100.000èmes de la copropriété.

Etat descriptif de division dressé par Maître GUERIN, notaire à CREIL le 29 mars 1976, publié le 09 avril 1976 volume 7033 N° 10 et état descriptif de division modificatif reçu par Maître Edouard LOUF, notaire à CHANTILLY (Oise) le 24 septembre 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 30 septembre 2019 volume 2019 P 6063.

Ainsi que ledit immeuble existant, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances, circonstances et dépendances, tous droits de propriétés, communautés, mitoyennetés et autres pouvant y être attachés, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, ainsi que toute augmentation et améliorations non comprises dans la désignation qui précède, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des biens saisis sus désignés, dressé par la SELARL OLLAGNON MARA COULON SCUYAH-MEDEUF, commissaires de justice associés à CREIL (Oise) en date du 17 septembre 2025, est annexé en copie au présent cahier des conditions de vente.

Si les biens sus désignés consistent en des lots de copropriété et pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est précisé que la superficie de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est indiquée aux termes dudit procès-verbal de description et que l'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils seront le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

#### **EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE :**

Est annexé, en copie, au présent cahier des charges, l'extrait de la matrice cadastrale délivré par le bureau du cadastre de SENLIS.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à **AVOVENTES** sus nommée pour l'avoir acquis **AVOVENTES** aux termes d'un acte reçu par-devant Maître Julie DUTHION, notaire à CREIL (Oise) en date du 07 décembre 2017 ; publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 12 janvier 2018, volume 2018 P numéro 234.

Les renseignements ci-dessus donnés, concernant l'origine de propriété le sont, sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

**URBANISME :**

Ces états ne sont pas dressés lors du dépôt du présent cahier des conditions de vente et si nécessaire, ils feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieur.

**ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE ET L'ETAT ENERGETIQUE :**

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente :

- Le dossier technique
- Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
- Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques et pollutions
- L'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
- L'étude de l'aléa inondation sur la rivière Oise – Secteur Brenouille / Boran-sur-Oise
- Le zonage sismique sur la commune
- Le zonage radon sur la commune
- La fiche d'information sur les obligations de débroussaillage
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le certificat de surface privative
- Le certificat attribué à
- L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
- Le tableau de garantie
- L'attestation sur l'honneur

Dressés par la société PAC-ECOBAT, diagnostiqueurs à BALAGNY-SUR-THERAIN (Oise).

Il est rappelé que l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans recours, ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera donc son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La vente forcée, si elle est ordonnée par le Juge de l'Exécution, aura lieu aux charges, clauses et conditions générales suivantes :

### **ARTICLE 1ER – 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 – MODALITÉS 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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 : Enchères**

### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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 PROPRIÉTÉ**

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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-ACQUÉREURS**

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 postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE 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 – ENTRÉE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 PROPRIÉTÉ**

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° du code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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 Ccde 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 spécifiques**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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 1er 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur les sommes formant la mise à prix fixée par le poursuivant à la somme de :

**38 000 Euros (TRENTE-HUIT MILLE EUROS)**

Fait et rédigé par l'avocat poursuivant soussigné.

A SENLIS, le 10 novembre 2025.



**PIECES ANNEXEES AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

1. Décompte des sommes dues arrêté au 04 juillet 2025
2. Etat hypothécaire requis sur publication du commandement de payer valant saisie
3. Procès-verbal de description des biens saisis
4. Extrait de la matrice cadastrale
5. Assignation à comparaître à l'audience d'orientation
6. Le dossier technique
7. Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
8. Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
9. L'état des risques et pollutions
10. L'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
11. L'étude de l'aléa inondation sur la rivière Oise – Secteur Brenouille / Boran-sur-Oise
12. Le zonage sismique sur la commune
13. Le zonage radon sur la commune
14. La fiche d'information sur les obligations de débroussaillage
15. Le diagnostic de performance énergétique
16. Le certificat de surface privative
17. Le certificat attribué à AVOVENTES
18. L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
19. Le tableau de garantie
20. L'attestation sur l'honneur

\*\*\*\*