

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

Cour d'Appel d'AMIENS

Tribunal Judiciaire

60300 SENLIS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Poursuivant : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE

500 rue Saint Fuscien – 80000 AMIENS

Partie saisie :

AVOVENTES

Cahier des conditions de vente déposé le : **22 septembre 2025**

Audience d'Orientation fixée à la date du : **25 novembre 2025**

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

Cour d'Appel d'AMIENS

Tribunal Judiciaire

60309 SENLIS cedex

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Tome 1 sur 2

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 :

Immeuble article un

A FRESNOY LA RIVIERE (OISE) 60127 16 Rue de la Vacherie :

Une maison d'habitation élevée en pierres comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée sur cuisine, salon-séjour avec cheminée
- Au premier étage : suite parentale avec sa salle d'eau et w.c., chambre avec salle d'eau et w.c
- Au second étage : une chambre
Cave
Lingerie, buanderie, w.c
Dépendances, garage

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	383	16 rue de la Vacherie	00 ha 02 a 10 ca
AB	385	16 rue de la Vacherie	00 ha 09 a 55 ca
AB	413	16 rue de la Vacherie	00 ha 00 a 36 ca
AB	414	16 rue de la Vacherie	00 ha 00 a 27 ca

Total surface : 00 ha 12 a 28 ca

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.

RAPPEL DE DIVISION

Les parcelles cadastrées section AB numéros 413 et 414 proviennent de la division de la parcelle originairement cadastrée section AB numéro 382 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre.

Immeuble article deux

A FRESNOY LA RIVIERE (OISE) 60127 16 Rue de la Vacherie :

Deux parcelles de terre

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	418	16 rue de la Vacherie	00 ha 00 a 01 ca
AB	419	Le village	00 ha 00 a 02 ca

Total surface : 00 ha 00 a 03 ca

Tel que le bien se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Division cadastrale

La parcelle cadastrée **section AB numéro 418** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré **section AB numéro 384** lieudit « 16 rue de la Vacherie » pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AB numéro 117 lieudit « 16 rue de la Vacherie » pour une contenance de un are dix centiares (00ha 01a 10ca).

La parcelle cadastrée **section AB numéro 419** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré **section AB numéro 386** lieudit « Le village » pour une contenance de un are quatre-vingts centiares (00ha 01a 80 ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AB numéro 420 lieudit « Le village » pour une contenance de un are soixante-dix-huit centiares (00ha 01a 78 ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par **AVOVENTES** géomètre expert à CREPY EN VALOIS, le 21 janvier 2016 sous le numéro 154P.

Selon acte de Maître NOLLOT, en date du 29 janvier 2016 publié le 9 novembre 2016 au Service de la publicité foncière de SENLIS volume 2016 D 11030, **le bien immobilier saisi bénéficie de servitudes sur le fonds servant cadastré section AB 415 à AB 417 et AB 420 :**

- Servitude de canalisation des eaux usées
- Servitude de ligne téléphonique aérienne
- Servitude de conduite d'eau potable
- Servitude de ligne électrique souterraine
- Servitudes de réception des eaux de toiture
- Servitude de passage.

Saisi à la requête de :

La **CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE**, société coopérative à capital variable, dont le siège social est à AMIENS (80000), 500 rue Saint Fuscien, immatriculée au RCS d'AMIENS sous le n° 487 625 436, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés ès 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 OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, commissaires de justice associés à CREIL (Oise) en date du 04 juillet 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 05 août 2025, volume 2025 S numéro 37.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Antoine CARBONNAUX, notaire à COMPIEGNE (Oise) en date du 29 janvier 2016, contenant outre la vente des biens ci-après désignés, un **PRET TOUT HABITAT FACILIMMO consenti par le CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE au profit de AVOVENTES** d'un montant principal de 251.420,00 € avec un taux d'intérêt de 2,70% l'an, remboursable en 288 échéances ;
Outre les frais et accessoires ;

Le créancier poursuivant sus nommé a, suivant exploit du ministère de la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, commissaires de justice associés à CREIL (Oise) en date du 04 juillet 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 **221.672,23 Euros**, selon décompte arrêté au 6 février 2025 et joint en copie au présent acte, étant précisé que le taux des intérêts moratoires s'élève à 2,70% ;

2°) le coût du présent commandement mis au bas 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 SELARL 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 05 août 2025, volume 2025 S numéro 37.

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

EN CONSEQUENCE et par exploit du ministère de la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, commissaires de justice associés à CREIL (Oise), en date du 18 septembre 2025, dont copie jointe, le créancier poursuivant a assigné **AVOVENTES** à l'audience des saisies immobilières du **MARDI 25 NOVEMBRE 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.

Immeuble article un

A FRESNOY LA RIVIERE (OISE) 60127 16 Rue de la Vacherie :

Une maison d'habitation élevée en pierres comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée sur cuisine, salon-séjour avec cheminée
 - Au premier étage : suite parentale avec sa salle d'eau et w.c., chambre avec salle d'eau et w.c
 - Au second étage : une chambre
- Cave
Lingerie, buanderie, w.c
Dépendances, garage

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	383	16 rue de la Vacherie	00 ha 02 a 10 ca
AB	385	16 rue de la Vacherie	00 ha 09 a 55 ca
AB	413	16 rue de la Vacherie	00 ha 00 a 36 ca
AB	414	16 rue de la Vacherie	00 ha 00 a 27 ca

Total surface : 00 ha 12 a 28 ca

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.

RAPPEL DE DIVISION

Les parcelles cadastrées section AB numéros 413 et 414 proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section AB numéro 382 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre.

Immeuble article deux

A FRESNOY LA RIVIERE (OISE) 60127 16 Rue de la Vacherie :

Deux parcelles de terre

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	418	16 rue de la Vacherie	00 ha 00 a 01 ca
AB	419	Le village	00 ha 00 a 02 ca

Total surface : 00 ha 00 a 03 ca

Tel que le bien se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Division cadastrale

La parcelle cadastrée **section AB numéro 418** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré **section AB numéro 384** lieudit « 16 rue de la Vacherie » pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AB numéro 117 lieudit « 16 rue de la Vacherie » pour une contenance de un are dix centiares (00ha 01a 10ca).

La parcelle cadastrée **section AB numéro 419** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré **section AB numéro 386** lieudit « Le village » pour une contenance de un are quatre-vingts centiares (00ha 01a 80 ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AB numéro 420 lieudit « Le village » pour une contenance de un are soixante-dix-huit centiares (00ha 01a 78 ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par **AVOVENTES** géomètre expert à CREPY EN VALOIS, le 21 janvier 2016 sous le numéro 154P.

Selon acte de Maître NOLLOT, en date du 29 janvier 2016 publié le 9 novembre 2016 au Service de la publicité foncière de SENLIS volume 2016 D 11030, **le bien immobilier saisi bénéficie de servitudes sur le fonds servant cadastré section AB 415 à AB 417 et AB 420 :**

- Servitude de canalisation des eaux usées
- Servitude de ligne téléphonique aérienne
- Servitude de conduite d'eau potable
- Servitude de ligne électrique souterraine
- Servitudes de réception des eaux de toiture
- Servitude de passage.

Le procès-verbal de description des biens saisis sus désignés, dressé par la SELARL OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF, commissaires de justice associés à CREIL (Oise) en date du 17 juillet 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 susnommée pour les avoir acquis de AVOVENTES AVOVENTES aux termes d'un acte reçu par-devant Maître Antoine CARBONNAUX, notaire à COMPIEGNE (Oise) en date du 29 janvier 2016 ; publié à la Conservation des Hypothèques de SENLIS, le 25 mars 2016 volume 2016 P 1743 et repris pour ordre le 29 janvier 2016 publié le 9 novembre 2016 volume 2016 D 11029.

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 constat de risque d'exposition au plomb CREP

- Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
 - Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz
 - 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
 - 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
 - L'attestation de surface habitable
 - Le certificat de surface privative
 - 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.

PIECES ANNEXEES AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

1. Décompte des sommes dues arrêté au 06 février 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. Assignment à comparaître à l'audience d'orientation
6. Le dossier technique
7. Le constat de risque d'exposition au plomb CREP
8. Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
9. Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz
10. Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
11. L'état des risques et pollutions
12. L'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
13. Le zonage sismique sur la commune
14. Le zonage radon sur la commune
15. La fiche d'information sur les obligations de débroussaillage
16. Le diagnostic de performance énergétique
17. L'attestation de surface habitable
18. Le certificat de surface privative
19. L'attestation sur l'honneur
