TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE

JUGE DE L'EXÉCUTION

JUGEMENT D'ORIENTATION
ORDONNANT LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Le 24 Mars 2026

N° RG 25/00200 - N° Portalis DB3U-W-B7J-OWBU
78A

Jugement rendu le 24 mars 2026 par Angélika LEMAIRE, juge de l'exécution statuant en matière de saisies immobilières, assistée de Magali CADRAN, greffière,

CREANCIER POURSUIVANT

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 1] [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] [Localité 1] représenté par son Syndic le Cabinet LOISELET père Fils et F DAIGREMONT SA au capital de 3.000.000 € RCS NANTERRE B 542 061 015 pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en son Agence [Adresse 5] [Localité 2]

représentée par Me Marie-Yvonne LAFAIX-GUYODO, avocat postulant au barreau du VAL D'OISE et Me Valmérie GARCON, avocat plaidant au Barreau de SEINE SAINT DENIS

PARTIES SAISIES

Monsieur [R] [N]
né le [Date naissance 1] 1970 à [Localité 3] (SRI LANKA)
[Adresse 6]
[Localité 1]

non comparant

Madame [V] [N]
née le [Date naissance 2] 1977 à [Localité 4] (SRI LANKA)
[Adresse 6]
[Localité 1]

comparante

CREANCIER INSCRIT

CAIXA GERAL DE DEPOSITOS (CGD), société de droit portugais dont le siège est à [Localité 5] (Portugal), dont la succursale en France est à [Localité 6], [Adresse 7], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 306 927 393, représentée par le directeur général de la succursale France, responsable de la CGD en France

représentée par Séverine GALLAS, avocat au Barreau du VAL D'OISE

Notifié le 27/03/2026

EXPOSE DU LITIGE

Selon commandement de payer valant saisie immobilière en date du 18 juillet 2025 publié le 03 septembre 2025 volume 2025 S N°222 au service de publicité foncière de [Localité 7] 2, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 1] sise [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 1] (95), représenté par son syndic en exercice, a poursuivi la vente des droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à [Localité 1], [Adresse 6], cadastré section AP N°[Cadastre 1], [Cadastre 2], [Cadastre 3], consistant en un appartement ainsi qu'une cave, formant les lots n°204 et 443 de la copropriété, appartenant à M. [R] [N] et Mme [V] [N].

Par exploit du 27 octobre 2025 délivré par dépôt de l'acte à l'étude de commissaires de justice, le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 1] sise [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 1] (95), représenté par son syndic en exercice, a fait assigner M. [R] [N] et Mme [V] [N] devant le juge de l'exécution de la présente juridiction, afin de comparaître à l'audience d'orientation de la procédure de saisie immobilière.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe le 28 octobre 2025.

L'affaire a été appelée à l'audience du 09 décembre 2025, lors de laquelle le créancier poursuivant et Mme [V] [N] ont été entendus en leurs observations, M. [R] [N] n'ayant pas comparu et n'étant pas représenté.

La décision a été mise en délibéré au 24 mars 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article R 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

En application de l'article L311-2 du même code, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière.

Enfin, l'article L111-6 énonce que la créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation.

En l'espèce, le caractère certain, liquide et exigible de la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 1] sise [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 1] (95), représenté par son syndic en exercice, résulte des pièces versées aux débats, notamment le jugement rendu le 16 janvier 2025 par le Tribunal judiciaire de PONTOISE, signifié le 20 février 2025 et devenu définitif selon certificat de non-appel du 10 avril 2025 qui a condamné, avec exécution provisoire de droit, M. [R] [N] et Mme [V] [N] à payer,
- conjointement, à proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, la somme de 9.431,10 euros au titre de l'appel de fonds 1er trimestre 2024 inclus, outre les intérêts au taux légal,
- in solidum la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Suivant décompte arrêté au 30 juin 2025 et visé au commandement de saisie, la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 1] sise [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 1] (95), représenté par son syndic en exercice, s'élève à la somme totale de 13.095,71 euros en principal, intérêts, frais et accessoires.

Le créancier poursuivant produit un décompte actualisé suite aux versements effectués par les débiteurs depuis la

signification du commandement, à hauteur de 4.200 euros le 13 août 2025, 1.500 euros le 02 octobre 2025, 500 euros les 07, 10 et 14 octobre 2025 soit un total de 7 200 euros. Il précise que les charges courantes ne sont pas payées. A l'audience, Mme [V] [N] indique être en attente d'un prêt et d'une aide de son frère pour régler le solde de la créance.

Il convient de déduire la somme de 259,28 euros incluse dans les dépens et relative aux frais d'exécution qui ne font pas partie des dépens.

Par conséquent, la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 1] sise [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 1] (95), représenté par son syndic en exercice, sera donc mentionnée pour la somme de 5.636,43 euros en principal, intérêts, frais et accessoires suivant décompte actualisé.

Au vu de la justification par le créancier poursuivant de la mise en œuvre antérieure d'une procédure de saisie attribution qui s'est avérée totalement infructueuse, la procédure de saisie immobilière reste justifiée.

Le créancier poursuivant sollicite la vente forcée du bien immobilier.

Au cas présent, la vente amiable n'est pas envisageable, M. [R] [N] ne comparaissant pas à l'audience et n'étant par ailleurs pas sollicitée Mme [V] [N].

Il convient dès lors d'ordonner la vente aux enchères publiques du bien dont s'agit, selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement étant rappelé qu'en vertu de l'article R.322-26 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision et détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Les dépens et frais de poursuites seront taxés préalablement à l'audience d'adjudication et seront supportés par l'adjudicataire en sus du prix ;

Les dépens excédant les frais taxés seront employés en frais privilégiés de vente ;

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par décision réputée contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe ;

Mentionne que la créance du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 1] sise [Adresse 2], [Adresse 3] [Adresse 4] à [Localité 1] (95), représenté par son syndic en exercice, à l'égard de M. [R] [N] et Mme [V] [N] est de 5.636,43 euros en principal, intérêts, frais et accessoires, suivant décompte arrêté au 13 juin 2025, visé au commandement de saisie et actualisé ;

Ordonne la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière en date du 18 juillet 2025 publié le 03 septembre 2025 volume 2025 S N°222 au service de publicité foncière de [Localité 7] 2 ;

Dit que la vente aura lieu à l'audience du mardi 23 juin 2026 à 14h00, au Tribunal judiciaire de PONTOISE (95), sur la mise à prix fixée au cahier des conditions de vente ;

Désigne en qualité de séquestre M. le bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau du Val d'Oise ;

Désigne la SCP VENEZIA, commissaire de justice à [Localité 8] aux fins de faire procéder à la visite des lieux à tout acquéreur potentiel ;

Dit que ledit commissaire de justice fera procéder dans les lieux par tout expert de son choix à l'établissement ou à l'actualisation si nécessaire, des diagnostics d'amiante, termites, plomb (si construction antérieure à 1948), performance énergétique, gaz, électricité, risques naturels et technologiques majeurs ;

Dit que le commissaire de justice commis pourra se faire assister pour ces deux interventions, si besoin est, du commissaire de police ou de la gendarmerie ou de deux témoins majeurs conformément à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution et d'un serrurier requis ;

Dit que les mesures de publicité sont celles de droit commun des articles R 322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, outre une insertion sur un site internet avec possibilité d'aménagement dans les conditions requises aux articles R 322-37 et suivants du même code ;

Dit que le présent jugement sera mentionné en marge de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière en date du 18 juillet 2025 publié le 03 septembre 2025 volume 2025 S N°222 au service de publicité foncière de [Localité 7] 2 ;

Dit que les dépens et frais de poursuites seront taxés préalablement à l'audience d'adjudication et seront supportés par l'adjudicataire en sus du prix ;

Dit que les dépens excédant les frais taxés seront employés en frais privilégiés de vente.

La greffière La Juge de l'exécution
Magali CADRAN Angelika LEMAIRE