

**Affaire :**

FXW/CC/AC

Tribunal Judiciaire de DOUAI - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de MASNY (Section AA n° 311 et n° 313)

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

**Audience d'orientation du :**  
**Vendredi 30 juin 2023 à 9H30**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Tribunal Judiciaire de DOUAI siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis 47, Rue Merlin - 59500 DOUAI, l'immeuble dont la désignation suit :

**COMMUNE DE MASNY (59176)**

Une maison à usage d'habitation sise **45 Rue Jules Caffart**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

<b>SECTION</b>	<b>NUMERO</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SURFACE</b>
AA	311	45 RUE JULES CAFFART	0ha01a30ca
AA	313	RUE JULES CAFFART	0ha00a64ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

- **LA VENTE A LIEU AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**



Ayant pour Avocat la **SELARL WIBAULT AVOCAT**, représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, domicilié en cette qualité au sein de son cabinet secondaire sis 40, Rue Pasteur - 59110 LA MADELEINE,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Matthieu DELHALLE**, Avocat inscrit au Barreau de DOUAI, demeurant sis 26, Rue Saint Albin, lequel se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de DOUAI, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

- **SUR :**



Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SCP Nicolas PRONER & Julien OTT, Commissaire de Justice, en date du 1<sup>er</sup> mars 2023, publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 07 avril 2023 sous la référence d'enlissement 5914P03 2023 S N°38.

## TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

Cette saisie a lieu en vertu :

- De la grosse dûment revêtue de la formule exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de DOUAI en date du 21 avril 2022 (RG n°21/01280), dûment signifié suivant exploit de la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice ayant étude à DUNKERQUE, en date du 24 mai 2022, à ce jour définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Directeur de Greffe de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 28 juin 2022,
- En vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 11 juillet 2022 sous la référence d'enlissement 5914P03 2022 V n°9972, laquelle substitue une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire et conservatoire publiée le 16 septembre 2021 sous la référence d'enlissement 5914P03 2021 V n°6313.

[REDACTED] susnommée a, suivant exploit de la SCP Nicolas PRONER & Julien OTT, Commissaire de Justice, en date du 1<sup>er</sup> mars 2023, publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 07 avril 2023 sous la référence d'enlissement 5914P03 2023 S N°38, fait délivrer à [REDACTED] [REDACTED] susnommés, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 15 décembre 2022, la somme de 70.072,96 € outre intérêts moratoires au taux légal et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement.

### DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 30 mars 2023 par la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice.

- **CONDITIONS D'OCCUPATION** :

Les lieux sont **libres d'occupation** selon les déclarations du propriétaire.

- **DESCRIPTION** :

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation d'une surface habitable de 89,73m<sup>2</sup> et d'une surface totale de 101,99m<sup>2</sup>, en double mitoyenneté, accessible au sein d'une voie de

servitude sans issue située entre les habitations N° 37 et N°49 de la rue, voie constituée de terre et de cailloux.

En empruntant cette voie, il s'agit de la première maison sur la droite, après le muret de briques.

La boîte aux lettres est présente sur rue, il s'agit de la boîte aux lettres centrale estampillée « [REDACTED] », celle-ci comprend une étiquette « VERISURE ».

- FACADE AVANT :

La cour menant à l'habitation est clôturée sur la voie sans issue par un mur de parpaings surplombé par des barrières bois peintes en noir, et par un portillon métallique de couleur noire. Présence d'une sonnette à proximité.

On notera un défaut de finition du pilastre de gauche.

Sur la gauche, en façade, s'ensuit une extension érigée en parpaings brut présentant un défaut de finition. Présence d'une fenêtre sur voie.

A noter que cette extension ne figure pas sur le plan cadastral.

L'entrée s'effectue par une petite cour dont le sol est en béton à l'état brut, verdi.

On relèvera la présence d'une tranchée au sol laissant apparaître un tuyau PVC sur la gauche face à la baie vitrée de gauche.

Au sein de la cour se trouvent trois poubelles, une vieille étagère métallique, une échelle, deux vantaux de portail métalliques de couleur noire encore partiellement emballés ainsi qu'un vieux barbecue sous bâche de couleur noire.

Au sein de cette cour, sur la droite, se trouve un petit appentis érigé en briques que nous verrons plus après et disposant d'une vieille porte en bois avec clé sur la serrure.

Présence d'un robinet de service mural sur ce même bâtiment.

La façade de l'habitation est enduite à l'état brut, partiellement peinte en partie haute, elle comporte une menuiserie sur la droite en rez de chaussée, une porte d'entrée, un petit retour sur la gauche où se présente une petite fenêtre.

On notera que le mur gauche du retour est couvert de traces de coulées noirâtres. Présence d'un point lumineux extérieur au-dessus de la porte d'entrée.

Puis sur la gauche nous retrouvons le bâtiment érigé en parpaing brut avec toiture composée de tôles et de bâches, et comportant au sein de la cour, une baie vitrée coulissante.

On notera la présence de deux pelles et matériaux entreposés à proximité.

Au premier étage, se trouve deux fenêtres.

La toiture de cette habitation est en tuiles.

Le logement dispose d'une antenne râteau fixée en devanture.

La porte d'entrée est une porte en PVC de couleur blanche en mauvais état, présence sur le pourtour d'un débordement de mousse expansive et d'une vieille planche de bois fixée en contrebas de celle-ci.

Présence d'une étiquette « VERISURE ».

Elle dispose d'une poignée et plaque de propreté, d'une serrure.

Sur l'intérieur, la porte d'entrée est cassée sur le pourtour, présence de traces de mousse expansive en partie basse, elle comprend aussi des tasseaux de bois de maintien.

Défaut de finition de l'encadrement sur le pourtour de celle-ci et présence d'un boîtier détection d'ouverture.

- PALIER :

Les lieux semblent en travaux.

Le sol est partiellement carrelé, carrelage dans les tons gris, absence de plinthes murales sur le pourtour.

Les murs sont partiellement plaqués, non terminés. On notera de nombreuses traces visibles sur les placoplâtres. Présence de câbles électriques avec prises non scellées au mur.

Le plafond comporte des rails avec présence partielle de placoplâtre, de réseaux de gaine et de laine de verre.

Présence du boîtier enclenchement d'alarme VERISURE sur le mur et boîtier détection de mouvement.

Un point lumineux se présente au plafond avec cache et ampoule qui n'est toutefois pas implanté au sein de celui-ci puisqu'il y a un défaut de placoplâtre.

Ce palier dessert une pièce sur la droite, la salle de bains face à la porte d'entrée, sur la gauche les toilettes qui sont par ailleurs situées au niveau du retour extérieur, la montée d'escalier puis sur la gauche pièce de vie et cuisine.

- PIECE SITUEE A DROITE :

On notera un défaut de finition au niveau de son encadrement pour y accéder.

Le sol de cette pièce est revêtu d'un parquet stratifié imitation bois clair qui est sale et sous toutes réserves étant donné la présence de quelques biens entreposés au sein des lieux.

Les murs sont partiellement peints en beige ou tapissés imitation brique, absence de plinthes sur le pourtour.

Le plafond est plaqué, partiellement enduit.

Il y a deux points lumineux avec abat-jour au plafond.

On notera que les prises électriques et interrupteurs ne disposent pas de cache sur le pourtour.

Présence d'une découpe murale sur le mur à gauche où sont entrevues une bouche d'arrivée et de sortie d'eau, gaine et tuyauterie.

Présence sur le mur à gauche de la fenêtre d'un coffrage ouvert au sein duquel se trouve un tableau électrique ainsi que la prise test téléphone.

Sur la droite de la fenêtre, au sein d'une découpe murale, se trouvent le compteur électrique LINKY et le disjoncteur. L'installation intérieure d'électricité n'est pas alimentée. Le disjoncteur général est en position Arrêt et il sera laissé en l'état, en position Arrêt, lors des opérations descriptives et du diagnostic immobilier, par principe de précaution étant donné l'état de chantier du logement.

Présence d'une prise télé, d'une prise RJ45, d'un radiateur sous fenêtre.

On notera la présence d'une gaine qui traverse le mur de part et d'autre au niveau de la fenêtre.

Il existe une fenêtre trois vantaux, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, sans volet extérieur.

- SALLE DE BAINS :

Elle est située face à la porte d'entrée.

Elle comporte une porte en bois qui est d'aspect récent mais toutefois usagée, noircie et fortement abîmée, une poignée et plaque de propreté, une serrure sans clé.

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons gris dans la continuité du couloir sans plinthes sur le pourtour.

Les constatations ont été réalisées sous toutes réserves étant donné l'absence d'électricité au sein du logement et de luminosité au sein de cette pièce aveugle.

Les murs et plafond sont simplement plaqués non terminés.

On notera sur la gauche un défaut de finition notamment s'agissant de la montée d'escalier avec un dégagement présentant des gaines, tuyauteries et bouche d'arrivée d'eau.

Présence de points lumineux au plafond sous forme de trois spots encastrés.

Il existe une baignoire d'angle entreposée au sein des lieux avec robinetterie murale, un radiateur fixé en contrehaut du mur sur la droite, un meuble de salle de bains avec colonne en mélaminé de couleur grise avec vasque thermoformée et robinetterie.

- TOILETTES :

Accessibles par le biais d'une porte isoplane imitation bois estampillée « Toilettes », une poignée et plaque de propreté descellées.

On notera un défaut de finition murale sur le pourtour de l'accès au sein des lieux notamment par le fait qu'il s'agit de plaques de placoplâtre non terminées. On notera des traces noirâtres au niveau de cet arc.

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons gris dans la continuité de l'entrée.

Le reste des murs des toilettes est carrelé non terminé notamment en partie basse, les joints ne sont pas terminés, un défaut de finition est également visible sur le mur à l'arrière des toilettes où se trouvent uniquement une planche de placoplâtre ainsi que le dispositif de chasse d'eau.

Il s'agit de toilettes suspendues. On notera que la toilette repose sur un parpaing.

Des matériaux y sont également entreposés.

Le plafond est constitué d'une planche de placoplâtre, laquelle comporte des traces noirâtres. Il existe un point lumineux qui n'est pas scellé.

Présence d'une petite fenêtre que nous avons vue en devanture, un seul vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, encore pourvue d'un plastique de protection sur le pourtour.

- PIECE DE VIE :

Elle est accessible sur la gauche du palier par le biais d'une arcade présentant un défaut de finition.

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons gris, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont plaqués, partiellement enduits. On notera un défaut de finition du placoplâtre au niveau du plafond, lequel se décroche.

Il y a un point lumineux avec cache, crochet et ampoule.

On notera des traces de poussière de chantier, matériaux et matériels laissant à penser que les lieux sont en cours de rénovation.

- CUISINE :

Elle est accessible depuis cette pièce principale, située en devanture du logement, au sein de l'extension en parpaings.

L'arcade entre les deux pièces est simplement plaquée, non terminée notamment au niveau du plafond avec câbles et gaines électriques apparents.

On notera la présence de coulées d'eau au plafond de cette arcade laissant entrevoir par ailleurs la façade enduite du bâtiment.

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons gris à l'état d'usage avec frise de carrelage rouge le long des meubles de cuisine. On notera qu'il est fissuré en partie centrale et cassé.

On notera la présence d'eau au sol du fait d'une infiltration d'eau au plafond de cette extension. On notera la présence de seaux et serviettes sur une table en partie centrale de la pièce sous le goutte à goutte provenant du plafond.

Les murs au niveau de cette extension sont partiellement plaqués, le plafond l'est également, il présente un défaut de finition.

Il existe d'importantes traces noirâtres sur les murs de cette pièce jouxtant le bâtiment et remontées capillaires d'humidité.

Présence de traces d'humidité au plafond et présentant des coulées goutte à goutte d'eau.

On relèvera la présence d'une gaine qui circule sur le mur de cette pièce à gauche, la présence d'un tableau avec fusibles, de prise et douille apparentes au niveau des tranchées murales au-dessus du plan de cuisine.

Se trouve dans cette pièce du mobilier de cuisine en façade bois, éléments bas et hauts, plan de travail en mélaminé imitation bois, une crédence carrelée non terminée sans joint.

Points lumineux qui pendent tant des murs que du plafond.

Donnant au niveau de la voie se trouve une fenêtre double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, présentant un cache volet intérieur.



Présence d'une baie vitrée double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, vantaux coulissants qui sont actuellement fermés à clé au niveau de leur poignée, qui donne au niveau de la cour avant du logement et disposant d'un cache volet intérieur.

- ETAGE :

Nous accédons à l'étage par le biais d'un vieil escalier bois, marches et contremarches peintes en gris, rambarde et main courante tant sur la droite que sur la gauche.

L'escalier est en mauvais état.

Les murs de la montée d'escalier sont enduits et peints dans les tons vert, ils présentent un important défaut de finition.

Présence de fils électriques débordant du mur avant la montée. Nous arrivons sur un palier.

- PALIER :

Le sol est revêtu d'un vieux stratifié imitation parquet bois gris sans plinthes sur le pourtour.

Les murs présentent un important défaut de finition, ils sont parfois fibrés et peints dans les tons vert, ils présentent deux trappes de part et d'autre menant aux combles.

Le plafond est plaqué, en mauvais état. Présence de deux points lumineux au plafond. Ce palier dessert deux chambres.

- PREMIERE CHAMBRE SUR LA DROITE :

Accessible par le biais d'une arcade simplement plaquée présentant un défaut de finition avec porte à galandage en bois que l'on retrouve sur la partie interne de la pièce.

Le sol est revêtu d'un stratifié imitation bois en mauvais état, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc, ils présentent toutefois un défaut de finition et de peinture.

Un point lumineux au plafond avec cache, crochet et ampoule, puis un second point lumineux en applique murale sur la droite.

Présence d'une fenêtre à trois vantaux, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, la menuiserie est abîmée, usagée, on notera qu'il manque la poignée de droite. Elle semble disposer d'un volet sur l'extérieur, absence de tige oscillante.

- SECONDE CHAMBRE SUR LA GAUCHE :

Accès non pourvu de porte, un défaut de finition de son encadrement avec rideau

Le sol est revêtu d'un stratifié imitation bois gris abîmé, sans plinthes sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement plaqués et enduits, non terminés.

Il y a quatre points lumineux qui pendent du plafond.

Présence de câbles électriques qui débordent en applique murale.

Il y a un dégagement dont l'aspect n'est pas terminé sous forme de dressing.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre à trois vantaux, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, la menuiserie est abîmée, elle présente un défaut de finition sur le pourtour, elle dispose d'un volet PVC blanc mécanique avec sangle qui est enroulée sur la poignée de droite.

Au travers de cette fenêtre est alors entrevue la toiture de l'extension où se situe la cuisine.

Elle présente des tôles sous forme de tuiles bardées par une bâche de couleur bleue, et bastaings à l'effet de la maintenir et présente un tuyau PVC de gouttière qui repose sur la droite.

- APPENTIS EXTERIEUR :

Il est accessible par une porte en bois disposant d'une poignée et plaque de propreté, serrure et clé présente sur la porte.

Il est envahi d'encombrants.

S'y trouvent un cumulus posé sur pieds, des matériaux, bonbonnes d'eau.

On notera que son plafond constitué de planches de bois est maculé de traces noirâtres.

\*\*\*

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description dressé par le Commissaire de Justice instrumentaire qui s'est rendu sur les lieux et ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité.

Les adjudicataires éventuels devront, faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées audit procès-verbal de description ainsi que de la description de l'immeuble établie par le Commissaire de Justice instrumentaire.

Aucun recours ne pourra être exercé, ni à l'encontre du créancier poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

## CADASTRE

---

L'immeuble figure à la matrice cadastrale de la Commune de **MASNY (59176)**, 45 Rue Jules Caffart, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AA	311	45 RUE JULES CAFFART	0ha01a30ca
AA	313	RUE JULES CAFFART	0ha00a64ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

## ETAT HYPOTHECAIRE

---

Un état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie a été délivré le 11 avril 2023 par le service de la publicité foncière de LILLE 3, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

## RAPPEL DE SERVITUDES

---

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever les biens sus mentionnés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

A titre indicatif, il ressort de l'état hors formalités délivré par les services de la publicité foncière de LILLE 3 le 22 juin 2021 qu'il existe une servitude de passage et droit de passage en tréfonds, comme suit :

- Fonds servants : AA 311 et AA 313
- Fonds dominants : AA 219 et AA 312

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de ces servitudes ou de toute autre éventuelle servitude.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre [REDACTED] [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

## DISPOSITIONS D'URBANISME

---

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'Avocat poursuivant annexe au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme informatif à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

## DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

---

Il résulte de l'article R 211-28 du Décret du 29-03-76, qu'à compter de l'intervention de plein droit, ou de la création d'une Zone d'Intervention Foncière, toute adjudication, sous une forme quelconque, d'un bien soumis au droit de préemption qui est situé dans cette zone, doit être précédée d'une déclaration du Greffier de la Juridiction, ou du Notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Cette déclaration est adressée au Maire, ou, dans le cas visé à l'article 211-16 al.3 au Préfet, **TRENTE JOURS** au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R 211-18.

Le titulaire du droit de préemption, ou son délégué, dispose d'un délai de **TRENTE JOURS**, à compter de l'adjudication, pour informer le Greffier ou le Notaire de leur décision de se substituer à l'adjudicataire.

La décision par laquelle la Commune, ou l'Etablissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte d'huissier de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Bureau des Hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère, ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Mairie de MASNY si celle-ci dispose d'un tel droit.

## ETAT CIVIL

---

L'immeuble saisi appartient à :

[REDACTED]

[REDACTED]

## ORIGINE DE PROPRIETE

---

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article L. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que le bien immobilier ci-dessus-désigné appartient à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître Aurélie MERCIER-LEGRAIN, Notaire à LANDAS, en date du 17 mai 2019, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 14 juin 2019 sous la référence d'enlissement 5914P06 2019P2883.

## NOTA

---

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété et autres déclarations, ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, sans recours contre les vendeurs ; elles ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de l'Avocat poursuivant la vente, rédacteur du Cahier des charges.

\*\*\*

*Suit ci-après le cahier des conditions générales de la vente.*

## TITRE 2ND - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

---

#### 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 - Prémption 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 : ENCHERES**

---

### 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.

Le Taux des enchères sera fixé à la somme de **1.000,00 €**, sauf décision contraire du Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

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 POSTERIEURES A 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 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 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.

---

**CHAPITRE VI : MISE A PRIX**

---

Indépendamment des clauses et conditions particulières et générales qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

**7.500,00 €**  
**(SEPT MILLE CINQ CENT EUROS)**

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE, par l'Avocat soussigné, le 19 mai 2023.

**François-Xavier WIBAULT**  
**Avocat**