



**Affaire :**

Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES - Juge de l'Exécution  
Procédure de saisie-immobilière - Commune de FRESNES SUR ESCAUT (Section AP n°747)

---

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

---

### AUDIENCE D'ORIENTATION DU :

**JEUDI 04 AVRIL 2024 À 9H30**  
**(JEUDI QUATRE AVRIL DEUX MILLE VINGT-QUATRE A NEUF HEURES TRENTE)**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie-immobilière près le Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES siégeant au Palais de Justice de ladite ville, en son annexe sise 66, Rue de Quesnoy - 59300 VALENCIENNES l'immeuble dont la désignation suit :

### **COMMUNE DE FRESNES SUR ESCAUT (59970),**

Un immeuble sis 14, 16 et 18 Rue Mal Soult, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

<b>SECTION</b>	<b>NUMERO</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SURFACE</b>
AP	747	RUE MAL SOULT	0ha02a04ca

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 Farid BELKEBIR**, Avocat inscrit au Barreau de VALENCIENNES, demeurant et domicilié sis 3 Place de la République, 1<sup>er</sup> étage - 59300 VALENCIENNES, lequel se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

**À L'ENCONTRE DE :**



Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice, en date du 03 octobre 2023, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 30 novembre 2023 sous la référence d'enlissement 5924P03 2023 S n°94.



## CONDITIONS D'OCCUPATION

---

L'immeuble saisi est, à la date de rédaction du présent cahier des conditions de la vente, **inoccupé**, et abandonné de longue date, sous réserve de toute mutation ultérieure.

## DESCRIPTION

---

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation en double mitoyenneté, située en front de rue, élevée sur un étage, d'une superficie de 132,75m<sup>2</sup>.

Elle comprend un étroit chemin sur son pignon droit pour mener à la porte d'entrée laquelle se situe sur ce même pignon.

Présence de deux portes de garage donnant sur rue, en façade avant de l'habitation.

## FACADE EXTERIEURE

Il s'agit d'un bâtiment élevé sur un étage dont les façades sont cimentées de couleur beige à l'état d'usage.

En front de rue, la façade du bâtiment comprend deux portes de garage en rez-de-chaussée, celle sur la gauche est une vieille porte en bois en mauvais état, la seconde sur la droite est une porte basculante métallique disposant d'une serrure. Ces deux portes de garage sont verrouillées et il ne sera pas procédé à leur ouverture.

A l'étage se présentent deux fenêtres disposant d'un volet PVC blanc, lequel est totalement fermé pour celle de droite.

La toiture est partiellement visible depuis la voirie, il s'agit d'une toiture de tuiles.

Présence de gouttières et descentes d'eau pluviales, présence d'une antenne râteau.

La façade droite de l'habitation donnant vers les parcelles voisines dispose vraisemblablement d'une servitude de passage opérée par un petit chemin qui est carrelé d'un carrelage extérieur et pourvu de bordures béton. Ce chemin mène à la porte d'entrée située sur le pignon droit du bâtiment.

La façade du pignon droit est toujours cimentée et peinte dans les tons beiges. On notera la présence d'un soubassement qui est carrelé en mauvais état, l'aspect est noirci, la façade présente de nombreuses traces.

Ce pignon comprend en premier lieu une ouverture condamnée au sein du garage, la porte d'entrée, une fenêtre en rez-de-chaussée dont le volet est partiellement baissé et, à l'étage, trois fenêtres dont les volets sont partiellement baissés.

Présence d'un coffret gaz sur la façade en débord droit du bâtiment, on notera que le gaz est coupé.

Présence d'une vieille marquise usagée.

Présence d'une boîte aux lettres estampillée « 16 » contenant du courrier au nom de « [REDACTED] ».

## REZ-DE-CHAUSSÉE

- **PORTE D'ENTRÉE :**

La porte d'entrée dispose d'un volet PVC blanc roulant.

Présence d'un seuil en marbre. La porte d'entrée est une vieille porte en bois avec partie oculus dormant, une poignée et plaque de propreté. Côté intérieur la porte est sensiblement identique.

Les lieux sont encombrés de matériels et matériaux, de biens abandonnés, le tout en profond désordre et sont inoccupés.

Les lieux semblent avoir été en travaux, le rez-de-chaussée est en chantier.

Les constatations seront sous toutes réserves, effectuées à la lumière du jour, en l'absence d'électricité, et eu égard à l'encombrement.

L'électricité est coupée, il n'y a pas de contrat électrique en cours sur le compteur LINKY.

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.

- **PIÈCE PALIERE :**

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons beige, de nombreux matériaux et objets divers sont présents sur les lieux, l'aspect des lieux est sale.

Les murs et plafonds sont simplement plaqués, on notera qu'ils sont maculés d'importantes traces noirâtres.

Au plafond il existe une série de spots encastrés qui en débordent.

On notera la présence d'un ancien foyer de cheminée condamné sur le mur de gauche.

Sur la droite de la porte d'entrée se trouve le tableau électrique. On notera que l'électricité est coupée.

La pièce prend jour par le biais d'une fenêtre donnant sur pignon, double vantail, châssis bois, vitrerie double vitrage, avec imposte vitrée fixe en contrehaut, en mauvais état ; Le volet PVC blanc extérieur est partiellement baissé.

Le rez-de-chaussée s'étend depuis cette pièce palière vers l'arrière du logement, dont les lieux sont toujours en chantier et encombrés.

Sur le mur face à la porte d'entrée, se présente une ouverture donnant accès à un couloir longeant la propriété côté pignon gauche et menant à une porte desservant la cour arrière.

A proximité, se trouve la porte de cave.

Sur la gauche de cette pièce palière, on accède aux garages par le biais d'une vieille porte en mauvais état.

- **GARAGES** :

Le sol est en contrebas sans escalier. Le sol du garage n'est pas du même niveau que celui du logement. Il est encombré.

La dalle au sol est une dalle béton brut.

On retrouve la vieille porte de garage intérieure en bois.

L'accès au double garage est opéré sur la gauche.

A nouveau il est encombré.

Les murs sont à l'état brut.

La charpente visible est en mauvais état.

Il est composé d'une porte de garage basculante métallique blanche.

On retrouve la menuiserie qui est condamnée sur l'extérieur.

Depuis la première partie de garage, nous accédons au couloir de circulation longeant la façade gauche du bâtiment desservant la pièce palière et menant à une porte de service.

Le sol y est carrelé à l'état d'usage.

Les murs sont à l'état brut, le plafond l'est également.

Ce couloir de circulation dispose d'une porte de service en PVC de couleur blanche pourvue encore d'adhésifs de protection, fermée à clé, et disposant d'un volet PVC blanc qui est baissé sur l'extérieur. On notera un défaut de finition sur le pourtour de cette porte.

Elle semble d'aspect récent, bien qu'envahie de toiles d'araignées et sale.

De retour sur le palier, nous accédons ensuite à une pièce centrale du logement légèrement surélevée vis-à-vis de la pièce palière.

- **PIECE CENTRALE** :

Le sol y est partiellement carrelé et composé de dalle de béton brut par endroits.

Les murs sont à l'état brut, en chantier.

Le plafond est voûté, présente d'importantes traces d'humidité. Présence de poutres également au plafond.

On notera la présence d'un ancien foyer de cheminée condamné avec une bouche qui en ressort.

Cette pièce prend jour par le biais de menuiseries d'aspect récent, donnant pignon arrière gauche.

Présence d'une imposte vitrée fixe donnant au niveau de la cour longeant le pignon arrière gauche du bâtiment, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage.

Il existe une porte de service, porte-fenêtre vitrée, double vitrage, une poignée et plaque de propreté, une fenêtre basculante en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie.

Puis, enfin, il existe une petite fenêtre double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, pourvue encore d'adhésifs de protection, qui dispose d'un volet sur l'extérieur.

Au sein de cette pièce, se trouve un accès à un petit local sur la droite à office de buanderie.

Le sol y est en contrebas, il s'agit d'une dalle brute.

Les murs sont également à l'état brut, en brique.

Se présente un cumulus posé sur pieds.

- **DERNIÈRE PIÈCE** :

Accessible par deux marches carrelées depuis la pièce intermédiaire précédente, par une ouverture sans porte.

Il s'agit de la pièce arrière du rez-de-chaussée.

On notera que les lieux sont particulièrement encombrés, en état de chantier. Le sol est partiellement carrelé, en mauvais état, visible en partie centrale.

Les murs sont constitués de parpaings peints.

Le plafond est brut ; On notera la présence de placoplâtre brut au plafond avec câbles électriques qui en débordent.

Cette pièce prend jour par le biais de plusieurs menuiseries donnant côté cour, d'aspect récent : une porte-fenêtre dont l'accès est obéré par de nombreux matériaux disposés contre à l'intérieur, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage verre occultant.

Il existe ensuite une série de menuiseries comprenant une série d'une fenêtre et deux impostes de part et d'autre, puis une fenêtre et trois impostes de part et d'autre, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage. On notera la présence de câbles qui débordent des cache-volets laissant penser à ce que des volets soient électriques.

Puis enfin, une porte de service, châssis PVC blanc, avec partie vitrée occultante, double vitrage, une poignée et plaque de propreté, qui est verrouillée et présente un volet PVC blanc baissé sur l'extérieur.

Au fond de cette pièce, côté jardin arrière, se trouve une fenêtre un seul vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage occultant, avec imposte vitrée fixe à sa droite qui est manifestement cassée vu l'apposition d'adhésifs sur la vitre.

Cette menuiserie est occultée de l'extérieur par la végétation dense du terrain.

## ETAGE

L'étage est accessible depuis la pièce palière par un vieil escalier de bois, marches et contremarches.

Les murs de la montée d'escalier sont à l'état brut, ils sont maculés de traces noires.

A l'issue, se trouve une vieille porte en bois en mauvais état.

- **PALIER** :

Le sol est revêtu d'un stratifié en mauvais état, plinthes assorties sur le pourtour. On notera la présence d'encombrants au sein des lieux.

Les murs sont tapissés, une tapisserie défraîchie.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a un point lumineux au plafond.

Ce palier central dessert un débarras sur la droite, en face se présente un couloir de circulation menant à deux chambres donnant en devanture de l'habitation, la salle de bains et les toilettes se trouvent situées sur la gauche du palier donnant côté pignon droit de



l'habitation, puis enfin une troisième chambre avec accès au grenier se présente sur l'arrière gauche du palier.

L'étage semble avoir fait l'objet de travaux d'habitabilité contrairement au rez-de-chaussée.

- **DEBARRAS :**

Accessible par le biais d'une vieille porte en bois en mauvais état.

Le sol y est revêtu du même stratifié que le palier de l'étage.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc. On notera d'importantes traces d'humidité sur le mur du fond.

Il y a une série de spots encastrés au plafond.

Il s'agit d'une pièce étroite et aveugle.

On notera la présence de débris et objets divers entreposés dans les lieux, des produits alimentaires avec des dates de péremption établies à 2017.

- **CHAMBRE AVANT DROITE :**

Accessible par le biais d'une vieille porte en bois, une poignée et plaque de propreté.

Le sol est revêtu d'un vieux linoléum en mauvais état, sale. On notera la présence de nombreux déchets et débris.

Les murs sont tapissés, une tapisserie particulièrement défraîchie et sale.

S'y trouve un tableau électrique.

Présence d'un radiateur électrique.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre donnant en façade, double vantail, châssis bois usagé, vitrerie double vitrage, disposant d'un volet PVC blanc motorisé partiellement baissé sous réserve de bon fonctionnement.

Au sein de cette chambre, se trouve à proximité du radiateur, une vieille porte en bois donnant ouverture brute au-dessus du garage. Présence d'importantes toiles d'araignées, les murs sont maculés de traces noirâtres.

On notera également la présence d'une porte condamnée au sein de cette chambre menant vraisemblablement vers la chambre attenante.

- **CHAMBRE AVANT GAUCHE :**

Accessible par le biais d'une vieille porte en bois en mauvais état.

On notera au fond du couloir avant d'accéder à cette chambre la présence d'un point lumineux au plafond et d'une découpe murale laissant apparaître des tuyaux de canalisation.

Cette chambre est revêtue au sol d'un stratifié imitation parquet bois en mauvais état, de nombreux encombrants sont présents sur place. Le sol est meuble à l'entrée.

Les murs sont tapissés, une tapisserie qui est défraîchie.

Le plafond est enduit et peint en blanc.

On notera la présence d'importantes traces d'humidité qui maculent le mur immédiatement sur la gauche à proximité de tuyaux d'évacuation.

Présence d'un point lumineux en applique murale sur la droite.

Cette pièce prend jour par le biais de deux menuiseries, l'une donnant pignon droit, double vantail, châssis bois peint en noir à l'état d'usage, vitrerie double vitrage, disposant d'un volet PVC motorisé, partiellement baissé.

En dessous se trouve un radiateur électrique.

Puis une fenêtre double vantail, châssis bois peint en noir à l'état d'usage, vitrerie double vitrage, dont le volet est baissé, donnant sur rue.

- **SALLE DE BAINS :**

Accessible par le biais d'une porte coulissante sur le palier.

Le sol est revêtu d'un vieux stratifié. On notera à nouveau que le sol paraît meuble.

Les murs sont revêtus d'un revêtement PVC, tout comme le plafond.

Il y a un point lumineux au plafond.

Se trouvent un radiateur sèche-serviettes fixé au mur, un lot d'étagères murales tant sur le mur de droite que sur le mur au-dessus de la vasque.

Un toilette, siège à l'anglaise, réservoir dorsal.

Présence d'une cabine de douche avec parois vitrées, le receveur est en résine de synthèse

de couleur blanche, les murs sont carrelés, un carrelage dans les tons blancs. Il existe une douchette à main, un flexible de douche, un gros pommeau de douche.

Présence ensuite d'un meuble vasque comme j'ai pu le mentionner avec miroir.

Cette salle de bains prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis bois peint en noir, vitrerie double vitrage, disposant d'un volet PVC blanc motorisé qui est partiellement baissé. Cette menuiserie est à l'état d'usage et donne côté pignon droit de l'habitation.

- **CHAMBRE ARRIERE :**

Accessible par le biais d'une vieille porte en bois en mauvais état.

Le sol est revêtu d'un stratifié imitation parquet bois.

Les murs sont tapissés, une tapisserie dans les tons rouge et noir en mauvais état.

Le plafond est enduit et peint en blanc.

Il y a des câbles électriques qui débordent du mur.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis bois peint en noir, à l'état d'usage, vitrerie double vitrage, avec volet qui est actuellement levé. Elle donne côté pignon droit.

En dessous se trouve un radiateur électrique.

Présence d'une prise téléphone et d'un tableau avec fusibles.

Cette pièce permet d'accéder au grenier par le biais d'une vieille porte en bois peinte dans les tons rouges, une poignée et plaque de propreté, une serrure et une clé.

## **GRENIER**

Accès par le biais d'un vieil escalier de bois, marches et contremarches.

On notera que le grenier est encombré de biens.

Il est composé de deux parties.

Y est rendu visible la charpente bois, la couverture ainsi que des ouvertures, selon reportage photographique.

## CAVE

La cave est accessible par le biais d'une vieille porte en bois avec poignée, plaque de propreté depuis la pièce palière du rez-de-chaussée.

La descente de cave est opérée par un escalier béton.

La cave dispose de deux parties, à l'état brut, selon reportage photographique.

## COUR ET JARDIN

On accède à un étroit chemin côté pignon gauche de l'habitation, dont le sol est revêtu de briques.

On notera qu'est rendue visible une partie de la façade arrière de l'habitation qui est en brique.

On retrouve la porte-fenêtre avec volet partiellement baissé qui donnait au sein du couloir du garage.

Ce chemin longe le pignon gauche de l'habitation. On notera qu'il n'est pas entretenu, que de nombreuses ronces envahissent les lieux. Il est bordé par les murs et clôture grillagée de l'habitation voisine.

En cheminant difficilement au sein de ce dernier au travers des ronces, je relève que la parcelle arrière est rendue totalement invisible par une végétation dense de ronces.

La parcelle à l'arrière du bâtiment est ainsi inaccessible en l'état.

\*\*\*

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 **FRESNES SUR ESCAUT (59970)**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AP	747	RUE MAL SOULT	0ha02a04ca

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 1<sup>er</sup> décembre 2023 par le service de la publicité foncière de VALENCIENNES, 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 le bien sus mentionné, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute 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'Établissement 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 FRESNES-SUR-ESCAUT si celle-ci dispose d'un tel droit.

## ETAT CIVIL

L'immeuble objet de la présente procédure de saisie-immobilière 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'il en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître SCANNELLA, Notaire à SAINT-AMAND-LES-EAUX, en date du 13 octobre 2011, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de 17 novembre 2011, sous la référence d'enlissement 5924P03 2011P8688.

## 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

---

<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES</b>
---

### 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 :

**10.000,00 €**  
**(DIX MILLE EUROS)**

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 19 Janvier 2024.

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