



Tribunal Judiciaire de DOUAI - Juge de l'Exécution
Procédure de saisie-immobilière - Commune d'ANICHE (Section AH 369 et 760)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ORIENTATION DU :

**LE VENDREDI QUATRE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE
À NEUF HEURES TRENTE MINUTES
(Le Vendredi 04/10/2024 à 09H30)**

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 du Tribunal Judiciaire de DOUAI, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis 47 rue Merlin de DOUAI - 59500 DOUAI, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE D'ANICHE (59580)

Un immeuble sis **51 rue de Lorraine** et un garage sis **9 rue de Lorraine**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AH	0369	51 RUE DE LORRAINE	0ha01a45ca
AH	0760	9 RUE DE LORRAINE	0ha00a16ca

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 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 en cette qualité au sein de son cabinet sis 26, rue Saint Albin - 59500 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.

À L'ENCONTRE DE :



2.



Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SAS ACTANORD, Commissaires de Justice, en date du 05 juin 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3, le 21 Juin 2024 sous la référence d'enlissement 5914P03 2024 S n°94.

TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu :

De la Grosse revêtue de la formule exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de DOUAI (RG n°20/00218) en date du 19 Mai 2022, dûment signifié par exploit de la SAS WATERLOT & ASSOCIÉS, Huissiers de Justice à LILLE en date du 21 Septembre 2022, aujourd'hui définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par les services du Greffe de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 7 Novembre 2022.

Et en vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée et enregistrée en date du 21 Décembre 2022 sous la référence d'enlissement 5914P03 2022 V n°17868, ensemble bordereau rectificatif en date du 16 Janvier 2023, publié et enregistré en date du 23 Janvier 2023 sous la référence d'enlissement 5914P03 2023 V n°1045, substituant l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 05 Novembre 2020, publiée et enregistrée en date du 24 Novembre 2020, sous la référence d'enlissement 5914P06 2020 V n°1646.

La [REDACTED] susnommée a, suivant exploit de la SAS ACTANORD, Commissaires de Justice, en date du 05 juin 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3, le 21 Juin 2024 sous la référence d'enlissement 5914P03 2024 S n°94, fait délivrer à [REDACTED], [REDACTED], susnommés, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 18 décembre 2023, la somme de 78.264,73 €, 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 28 Juin 2024 par la SAS ACTANORD, lequel demeure intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente, et auquel il est expressément renvoyé pour une plus ample description de l'immeuble saisi.

Le dossier de diagnostic technique établi concomitamment par la SARL DIAMMO DIAGNOSTICS IMMOBILIERS conformément notamment aux dispositions des articles L. 271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation demeure également intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien immobilier objet de la présente procédure de saisie-immobilière est actuellement **OCCUPÉ** par [REDACTED] à titre de propriétaire.

Les lieux sont en effet occupés et totalement meublés.

DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison en double mitoyenneté ayant pignon sur rue, construite avant 1948, d'une superficie habitable totale de 88,43 m² et d'une surface au sol totale de 158,34 m².

La maison est élevée sur cave comprenant un étage desservant deux chambres et des combles non aménagés.

La toiture est en tuiles à l'état d'usage.

Le garage, d'une surface au sol totale de 15,14 m², est non attenant à l'habitation et se situe plus après dans la rue, au sein d'un lot de 5 garages.

[REDACTED] déclare que le logement dispose d'un raccordement au tout à l'égout, que la production de chauffage et d'eau chaude par cumulus est électrique et que la taxe foncière annuelle est d'environ 1020,00 €.

FACADE AVANT

Il s'agit d'une maison en double mitoyenneté ayant pignon sur rue.

La façade est en briques peintes dans les tons blanc, la peinture est passée, à l'état d'usage. La toiture est en tuiles à l'état d'usage.

Présence d'un soupirail avec grille.

Présence d'une porte d'entrée, d'une fenêtre en rez-de-chaussée et de deux fenêtres à l'étage, châssis bois à l'état d'usage.

Existence d'une reprise de briques plus récentes sur une partie du pourtour de la fenêtre du rez-de-chaussée.

Les appuis fenêtre béton extérieurs sont usagés.

La porte d'entrée de l'habitation est une vieille porte en bois d'aspect vétuste disposant d'une serrure et d'une clé, d'une fente pour la boîte aux lettres, d'une partie à oculus dormant, d'une grille de défense extérieure.

La sonnette est cassée.

Apposition du n° 51.

Côté intérieur la porte en bois est sensiblement identique. On y trouve également une imposte vitrée fixe à châssis simple vitrage occultant.

PIECE PRINCIPALE

Pièce avant à office de salon dont le sol est partiellement carrelé d'un carrelage dans les tons noir.

Existence d'un important défaut de finition du revêtement carrelé sur une majorité du sol située sur la gauche où il s'agit d'une simple dalle béton revêtue d'un vieux linoléum actuellement occulté par des tapis.

Existence également un défaut de joint du carrelage. Présence de plinthes partielles sur le pourtour.

Les murs sont simplement enduits, présentent un défaut de finition d'enduisage et de peinture.

Présence d'un défaut de finition mural aux abords droits de la porte d'entrée avec câbles électriques apparents transparaissant du mur.

Le plafond est constitué de simples plaques de placoplâtre sans enduisage.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Présence d'un coffrage électrique non clos avec un dispositif de fil électrique apparent, le compteur LINKY, le disjoncteur, le tableau avec fusibles.

Une prise électrique est légèrement descellée immédiatement sur la gauche.

Cette pièce dispose également d'un foyer de cheminée à l'état d'usage, la cheminée est active selon la propriétaire.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis bois, vitrerie double vitrage, avec défaut de finition du tableau intérieur de cette fenêtre et défaut d'isolation. Absence de volet extérieur.

Cette pièce comporte deux accès sur l'arrière permettant d'accéder à la pièce intermédiaire du logement à usage de salle à manger en enfilade.

PIECE INTERMEDIAIRE

En passant par l'arcade située sur la gauche se trouve la pièce intermédiaire du logement à usage de salle à manger.

Le sol de cette pièce de salle à manger est carrelé dans la continuité, un carrelage dans les tons noir, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement enduits et peints dans les tons blanc. Présence à nouveau d'un défaut de finition de l'enduisage mural par endroits.

Il y a une série de spots encastrés au plafond.

Cette pièce prend jour par le biais d'une porte-fenêtre châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage disposant d'une poignée, plaque de propreté, serrure, cette porte-fenêtre donnant vue au sein de la véranda.

Au sein de cette pièce se trouve un radiateur électrique d'appoint.

L'accès à l'étage et à la cave s'opère par des escaliers présents entre les deux pièces avant et intermédiaire.

La cave est en effet accessible sous la montée d'escalier de l'étage.

Accès par une vieille porte en bois peinte en blanc.

La cave est établie en sous-sol et comporte un soupirail avec grille, en façade.

CUISINE

La salle à manger mène ensuite en enfilade à la cuisine, pièce située sur l'arrière du logement par le biais d'une arcade.

Le sol de la cuisine est carrelé, un carrelage dans les tons gris, présence de plinthes partielles sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement enduits et peints en blanc avec défaut de finition de l'enduisage mural par endroits.

Il y a une série de points lumineux au plafond sous forme de spots encastrés.

Se trouve du mobilier de cuisine essentiellement établi sur le mur de gauche, éléments bas et hauts en façades mélaminé de couleur blanche, un évier deux bacs, un four, une plaque de cuisson, une hotte.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, donnant dans la véranda. Absence de volet sur l'extérieur.

La véranda est desservie depuis la cuisine par une porte en PVC de couleur blanche, partie oculus dormant, double vitrage intact. Une poignée, plaque de propreté.

En enfilade de cette cuisine se trouve l'accès à la salle de bains, dernière pièce arrière du logement.

SALLE DE BAINS

La salle de bain est accessible par le biais d'un bloc-porte postformé peint dans les tons gris, une poignée, plaque de propreté.

Le sol de cette salle de bains est carrelé dans la continuité, un carrelage dans les tons gris.

Les murs sont carrelés, un carrelage de couleur rouge sur la droite, au fond de couleur blanche et sur la gauche de couleur noire.

Le plafond est enduit et peint en blanc.

Il y a une série de points lumineux sous forme de spots encastrés en état de fonctionnement.

Il existe dans cette salle de bains un meuble de salle de bains avec vasque, une cabine de douche et un toilette, siège à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant en PVC de couleur noire.

S'agissant du toilette, celui-ci est établi sur une dalle légèrement surélevée et carrelée d'opus noirs.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre basculante, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, absence de volet sur l'extérieur.

Présence d'un radiateur sèche-serviettes non fixé au mur.

ETAGE

L'étage est ensuite accessible entre les pièces avant salon et intermédiaire de salle à manger par le biais d'un vieil escalier de bois, marches et contremarches revêtues d'un revêtement stratifié en mauvais état.

Les murs de la montée d'escalier sont enduits et peints dans les tons blanc présentant un défaut de finition.

Le plafond est constitué de simples plaques de placoplâtre non enduites.

PALIER

Le sol est revêtu d'un linoléum imitation parquet bois, à l'état d'usage.

Le mur de face de ce palier est simplement enduit en crépi avec briques apparentes, le plafond est constitué de simples plaques de contreplaqué.

Présence d'un défaut de finition des murs.

Ce palier dessert deux chambres.

CHAMBRE AVANT

Accessible par le biais d'une vieille porte de bois avec poignée.

Le sol de cette chambre est revêtu d'un linoléum imitation parquet bois à l'état d'usage, absence de plinthes sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement plaqués voire enduits par endroits, ils présentent un important défaut de finition.

Il y a des câbles électriques apparents débordant du mur au-dessus de la porte d'entrée, un ancien foyer de cheminée condamné partiellement occulté.

Cette pièce prend jour par le biais de deux fenêtres châssis bois, vitrerie double vitrage, imposte vitrée fixe en contrehaut disposant d'un volet PVC blanc mécanique roulant.

COULOIR DE CIRCULATION MENANT A LA CHAMBRE ARRIERE

Accessible par le biais d'une vieille porte de bois.

Le sol est revêtu d'un linoléum à l'état d'usage, absence de plinthes sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement enduits et peints. Les murs présentent un défaut de finition, notamment à l'approche de la porte du grenier.

Absence de point lumineux.

Des traces d'infiltration d'eau sont visibles au plafond.

Ce couloir dessert une chambre arrière accessible par le biais d'un bloc-porte postformé en bois peint dans les tons blanc et le grenier.

CHAMBRE ARRIERE

Le sol de cette chambre est revêtu d'un linoléum à l'état d'usage, plinthes en bois peintes en blanc sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints dans les tons blanc, de nombreuses fissures sont visibles au plafond ainsi que des traces d'infiltration d'eau.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis blanc, vitrerie double vitrage, absence de volet sur l'extérieur.

Présence d'un radiateur électrique sous fenêtre.

GRENIER

L'accès au grenier est opéré par le biais d'une vieille porte de bois en mauvais état.

Présence d'un palier constitué d'un vieux plancher bois.

L'étage est ensuite accessible par le biais d'un vieil escalier de bois.

Il s'agit de combles non aménagés présentant un plancher bois.

Cet espace des combles est encombré.

Sont rendus également visibles les pignons de briques de l'habitation ainsi que la charpente, et l'isolant.

ESPACE VERANDA

L'espace véranda sommaire est clos et couvert situé sur l'arrière de l'habitation et le long de la cuisine.

Il est accessible tant par la porte-fenêtre donnant au sein de la salle à manger que de la porte située dans la cuisine.

Il s'agit au sol d'une dalle de béton brute, alentour les murs de l'habitation en brique.

Côté limite parcellaire il s'agit d'un mur de béton.

Le plafond est constitué de simples tôles ondulées sur bastaings bois. Une tentative de calfeutrage est présente alentour de la toiture jouxtant l'habitation elle-même par des plaques de placoplâtre non terminées.

Elle est close de l'extérieur par le biais d'une baie vitrée coulissante, double vantail, châssis métallique blanc, vitrerie double vitrage. Absence de volet sur l'extérieur.

On retrouve la fenêtre de la cuisine.

JARDIN

On y accède depuis la véranda.

S'étend une petite surface de terrasse composée d'une dalle brute, d'un point de perte au sol.

Il s'ensuit un terrain qui est composé d'une vieille dalle béton détruite sur la gauche, puis d'un terrain non entretenu, en friche.

La parcelle est clôturée sur la gauche par un mur de parpaings sans joints appartenant vraisemblablement à la propriété voisine avec un débord de cheminée, puis d'une haie de clôture métallique rigide de couleur grise avec panneaux occultants ; au fond de la parcelle par un brise-vue en tissu ; enfin, sur la gauche par le mur de briques en mauvais état de la parcelle voisine.

FACADE ARRIERE

La façade arrière est composée au niveau du rez-de-chaussée d'une façade brique à l'état d'usage, avec un espace de briques plus récent sur le pourtour de la fenêtre de salle de bains.

On y retrouve la fenêtre de salle de bains ainsi que la porte-fenêtre de l'espace véranda par lequel se trouve l'accès à la parcelle arrière.

A l'étage il s'agit d'une façade en brique à l'état d'usage, une reprise de briques est visible au-dessus de la fenêtre de la chambre arrière.

La toiture est en tuiles, à l'état d'usage.

On retrouve le Velux visible depuis les combles.

GARAGE NON ATTENANT

Il s'agit du garage central du lot de cinq garages donnant sur rue.

Présence d'un vieux mur de parpaings, un chapeau béton.

La porte de garage est une vieille porte en PVC de couleur blanche en mauvais état qui est taguée, impactée qui ne ferme plus à clé.

Le sol du garage est en béton.

Les murs alentour sont en parpaings peints, d'importantes fissures murales sont visibles.

La toiture est constituée de tôles ondulées partielles.

Le garage est encombré par la présence d'un véhicule et de divers matériaux qui y sont entreposés.

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 et le garage figurent à la matrice cadastrale de la Commune d'ANICHE (59580), 51 rue de Lorraine et 9 rue de Lorraine sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AH	0369	51 RUE DE LORRAINE	0ha01a45ca
AH	0760	9 RUE DE LORRAINE	0ha00a16ca

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 24 Juin 2024, 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.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute éventuelle servitude.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la [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 d'ANICHE, si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

L'immeuble objet de la présente procédure de saisie-immobilière appartient à :

[REDACTED]

Et à :

[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 Fabien BAVIERE, Notaire à DOUAL en date du 26 Août 2010, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière le 17 Septembre 2010 sous la référence d'enlissement 5914P06 2010P3918.

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^{ER} : 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 :

30.000,00 €
(TRENTE MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 09 Août 2024.

François-Xavier WIBAULT
Avocat

