

**Affaire**

FXW/SS

Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES – Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière – Commune de VALENCIENNES (Section I n°21)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**AUDIENCE D'ORIENTATION DU :**

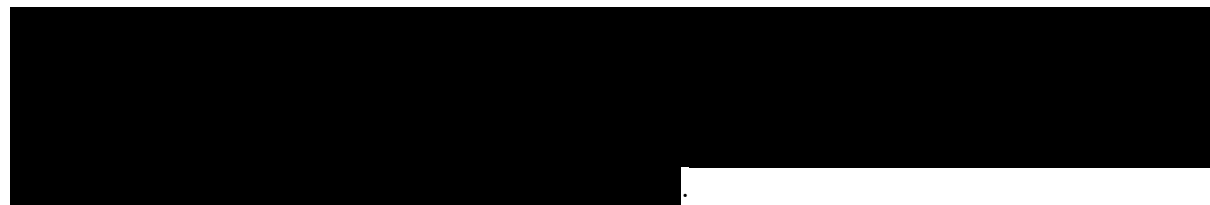
**LE JEUDI TROIS OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE
À NEUF HEURES TRENTE MINUTES
(Le Jeudi 03/10/2024 à 09 Heures 30)**

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 ville (annexe civile), sis 66, rue du Quesnoy – 59300 VALENCIENNES l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE VALENCIENNES (59300)

Un immeuble à usage d'habitation, sis 13 Boulevard Pater, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
I	21	13 BD PATER	0 ha 01 a 85 ca

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 en cette qualité sis 3 Place de la République - 1^{er} étage - 59300 VALENCIENNES, lequel se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Juge de l'Exécution près 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 :

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SAS ACTANORD, Commissaires de Justice, en date du 28 Juin 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 26 Juillet 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024S00056.

TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu :

1. De la Grosse revêtue de la formule exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de VALENCIENNES (RG n°12/01641) en date du 25 Juillet 2013, dûment signifié par exploit de la SCP DESZCZ BENOOT FELIX, Huissiers de Justice à VALENCIENNES en date des 17 et 19 Décembre 2013, devenu définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Greffière en Chef de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 26 Février 2014.

En vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES une inscription d'hypothèque judiciaire publiée et enregistrée en date du 18 Mars 2014 sous la référence d'enlissement 5924P03 2014 V n°841, ensemble bordereau de renouvellement publié et enregistré en date du 26 Janvier 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024 V n°00359.

2. De la Grosse revêtue de la formule exécutoire d'un Arrêt rendu par la Cour d'Appel de DOUAI (RG n°12/01531) en date du 13 Décembre 2012.

En vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES une inscription d'hypothèque légale publiée et enregistrée en date du 28 Mars 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024 V n°01064.

[REDACTED]
exploit de la SAS ACTANORD, Commissaires de Justice, en date du 28 Juin 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 26 Juillet 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024S00056, fait délivrer [REDACTED]
[REDACTED], susnommés, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décomptes provisoirement arrêtés au 14 Juin 2024, les sommes suivantes :

- 50.385,94 €, outre intérêts moratoires au taux légal et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement et ce, en vertu du Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES en date du 25 Juillet 2013 ;
- 265.477,16 €, outre intérêts moratoires au taux contractuel de 4,90% et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement et ce, en vertu de l'Arrêt de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 13 Décembre 2012 ;

- 112.458,85 €, outre intérêts moratoires au taux contractuel de 4,90% et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement et ce, en vertu de l'Arrêt de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 13 Décembre 2012 ;

Soit une somme globale de 428.321,95 €, outre intérêts moratoires aux taux précités et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 25 Juillet 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 objet de la saisie est **OCCUPÉ** [REDACTED] et l'un de ses enfants, à titre de propriétaire.

DESCRIPTION

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en double mitoyenneté située en front de rue, construit avant 1949.

L'habitation est élevée sur cave et comprend deux étages, outre des combles.

Toiture en ardoises plates.

L'immeuble dispose d'un raccordement au tout à l'égout.

La taxe foncière annuelle est d'environ 2 100.00€.

La production de chauffage était opérée par une chaudière à gaz désormais inactive, le gaz étant coupé, le chauffage au sein de l'habitation est assuré par un chauffage d'appoint au pétrole ou électrique.

La production d'eau est assurée par un cumulus électrique.

Les rez-de-chaussée et deux étages se décomposent de la même manière : un couloir de circulation côté pignon droit de l'habitation qui dessert des pièces situées côté pignon gauche. Les accès aux étages se font sur la partie arrière de couloir de circulation.

Le bâtiment initial s'étend sous forme d'extension au niveau de la salle à manger et notamment de la cuisine.

Le premier étage dessert deux chambres situées dans le bâtiment initial, une à l'avant et une à l'arrière ainsi que la salle de bains en façade arrière.

Le second étage dessert deux chambres au sein du bâtiment principal, une chambre à l'avant et une chambre à l'arrière, qui sont communicantes, ainsi que l'accès aux combles.

La cave est également desservie de la même manière que le rez-de-chaussée et les étages, s'agissant d'un long couloir de circulation établi côté pignon droit de l'habitation et desservant des parties de cave côté pignon gauche. Son accès est également opéré sur l'arrière de l'habitation.

La parcelle dispose également d'un garage non attenant situé en fond de parcelle et donnant au sein de la rue Louis Serbat.

Le garage tout comme la maison sont établis en double mitoyenneté.

La toiture est constituée d'ardoises plates où se trouve la fenêtre de toit rotative de la chambre arrière du second étage.

Les lieux comportent d'importantes infiltrations d'eau tant en rez-de-chaussée qu'au sein des deux étages de la partie extension du bâtiment.

La superficie habitable totale est de 181,76 m².

FAÇADE AVANT

Les appuis fenêtre extérieurs visibles sont en béton.

Présence d'un chéneau en bois en mauvais état dont la peinture est écaillée.

Présence de fenêtres chien-assis au niveau d'une toiture constituée de tuiles plates.

Présence également d'un foyer de cheminée ainsi que d'une antenne râteau visibles sur la toiture. Une descente d'eaux pluviales est abîmée le long à gauche de l'habitation.

La façade comporte six menuiseries : en rez-de-chaussée une vieille porte d'entrée, une fenêtre à sa gauche dont le volet bois est baissé, au premier étage une fenêtre à droite châssis bois usagé avec volet partiellement baissé ainsi qu'une porte-fenêtre en bois à l'état d'usage dont le volet PVC blanc est partiellement baissé donnant sur balcon.

Présence d'un balcon extérieur en bois avec garde-corps métallique de couleur noire.

Au niveau du deuxième étage, présence de deux fenêtres chien-assis en bois, sans volet.

Présence de deux soupiraux avec grilles au niveau de la cave.

Deux marches en pierre mènent à la porte d'entrée de l'habitation. Un linteau métallique de couleur noire, au niveau de la porte de l'habitation apposition du n° 13.

La porte d'entrée de l'habitation est une vieille porte en bois vétuste avec poignée de tirage, serrure et clé, deux points de serrure, présence d'une grille de défense métallique. Côté intérieur on retrouve la grille de défense dont la targette la maintient partiellement entrouverte, présence d'une trappe/fente sur la porte pour la boîte aux lettres. Une imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie.

PALIER COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est revêtu d'un vieux carrelage cimenté en mauvais état, impacté, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints dans les tons blanc à l'état d'usage. Les lieux sont encombrés. Il y a un point lumineux au plafond dont débordent uniquement un fil électrique.

Un radiateur gaz à tête non thermostatique présent sur le mur de droite.

Au fond du palier se trouve un coffret en bois qui renferme un tableau avec fusibles.

Au fond du palier se trouve une porte avec un bâti bois sur le pourtour, porte postformée sans poignée, qui est condamnée à l'ouverture.

Il existe également au sein du palier d'entrée un coffret bois qui renferme un vieux compteur électrique ainsi que le disjoncteur.

Ce palier dessert outre la porte au fond du couloir, la pièce avant-gauche du logement par le biais d'un bloc-porte en bois dont la porte est déposée.

PETIT SALON

Le sol est revêtu d'un vieux parquet bois usagé, celui-ci est encombré. Présence de vieilles plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc à l'état d'usage.

Il y a des moulures au plafond ainsi qu'une rosace au niveau d'un point lumineux avec uniquement un fil électrique qui en débordent.

Présence d'un vieux foyer de cheminée condamné, manteau et jambages en marbre noir, celui-ci étant cassé. Au sol une pierre de couleur noire.

Cette pièce prend jour par le biais d'une vieille menuiserie en bois donnant côté boulevard, double vantail, châssis bois, vitrerie simple vitrage, imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie. Cette fenêtre dispose d'un vieux volet bois qui est actuellement baissé et manœuvrable par le biais d'une vieille manivelle, sous toute réserve.

Présence d'un vieux radiateur gaz sous fenêtre.

PIECE INTERMEDIAIRE - SALON

Accès par le biais d'une double porte en bois postformée, vieille menuiserie bois, poignée bouton au sein d'une pièce à usage de salon dont le sol est revêtu d'un vieux parquet bois bâton rompu fortement usagé. Il est décollé face au foyer de cheminée. Présence de plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints dans les tons blanc, présence de moulures au plafond, d'une rosace ainsi que d'un abat-jour. On notera la présence de nombreuses fissures murales et plafonnières dans cette pièce.

Une prise téléphone, un boîtier thermostat.

Présence d'un foyer de cheminée condamné manteau et jambages en marbre usagés.

TROISIEME PICE EN ENFILADE - SEJOUR

Accès par le biais d'une arcade en bois.

Le sol y est revêtu d'un carrelage dans les tons beige à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour. Il existe une disjonction entre le parquet de la pièce précédente et le carrelage qui est légèrement surélevé, le carrelage est fissuré aux abords du couloir de circulation qu'elle dessert.

Les murs sont enduits et peints dans les tons blanc.

Le plafond est enduit et peint en blanc à l'état d'usage. Il y a un puits de lumière au plafond opéré par une plaque polycarbonate, un point lumineux au plafond. On notera une importante infiltration d'eau avec un dégât du plafond aux abords de la plaque polycarbonate jouxtant la cuisine.

Selon les déclarations du propriétaire, l'infiltration au plafond serait survenue il y a deux ans.

Un vieux radiateur gaz dont la tête est déposée.

Cette pièce à office de séjour dessert par ailleurs le couloir de circulation. Il s'agit du prolongement du couloir du palier d'entrée situé à l'arrière de la porte au fond du palier d'entrée qui était condamnée.

PROLONGEMENT DU COULOIR DE CIRCULATION

Accessible depuis le séjour par le biais d'une arcade en bois.

Le sol est revêtu du même carrelage cimenté, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints dans les tons blanc, absence de point lumineux direct.

On retrouve le versant de la porte donnant au sein du couloir du palier d'entrée.

Présence d'un radiateur gaz à tête thermostatique.

Ce couloir dessert un placard accessible par le biais d'une vieille porte en bois postformée puis plus après un troisième couloir de circulation que nous verrons plus après.

CUISINE

La cuisine est accessible en enfilade du séjour par le biais d'une arcade en bois, il s'agit vraisemblablement d'une partie extension de l'habitation.

Le sol y est revêtu du même carrelage dans les tons beige, plinthes assorties sur le pourtour à l'état d'usage, le carrelage est fissuré aux abords de l'arcade.

Les murs sont enduits et peints dans les tons blanc, l'aspect est jauni.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a deux puits de lumière au plafond avec tôles polycarbonate.

On y trouve un vieux radiateur gaz au-dessus duquel se trouve la fenêtre des toilettes.

Selon les déclarations du propriétaire, la cuisine est établie dans une extension qui était à l'origine une cour.

Il est établi du mobilier de cuisine avec des façades bois en mauvais état, sans électroménager incorporé.

Au fond de la cuisine se trouve une porte d'accès à l'extérieur, porte en bois avec partie oculus double vitrage intact, une poignée et plaque de propreté.

La cuisine s'étend sur l'arrière droite du logement, accessible par le biais d'une arcade, le sol y est revêtu du même carrelage dans les tons beige, plinthes assorties sur le pourtour.

Il est fissuré à divers endroits.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc à l'état d'usage. Il y a un point lumineux au plafond avec uniquement une ampoule.

Présence d'un vieux radiateur gaz à tête thermostatique dans cette pièce et d'un chauffage d'appoint électrique.

Donnant sur l'arrière il existe une fenêtre à un seul vantail, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, comportant un volet PVC blanc qui est actuellement de biais.

Existence de dégradations de l'enduit au plafond avec notamment une trace d'infiltration d'eau sur l'arrière.

Au sein de cette seconde partie de cuisine arrière se trouve une porte postformée en bois avec partie oculus à simple vitrage, poignée et plaque de propreté, permettant d'accéder à la dernière partie du couloir de circulation, dans le prolongement des précédents.

PROLONGEMENT DU COULOIR DE CIRCULATION

Celui-ci est en enfilade du couloir de circulation du palier établi sur la droite de l'habitation.

Le sol y est revêtu d'un carrelage dans les tons beige à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints dans les tons blanc. Il y a un point lumineux au plafond avec ampoule.

Ce couloir du fond dessert la porte des toilettes située sur la droite, la porte de cave située sur la gauche ainsi que la montée à l'étage.

TOILETTES

Les toilettes sont accessibles par le biais d'une porte postformée en bois, poignée et plaque de propreté.

Le sol des toilettes est carrelé dans la continuité d'un carrelage dans les tons beige, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints.

Le plafond est enduit et peint en blanc, absence de point lumineux.

Une petite vasque d'angle est fixée au mur avec robinetterie.

Un toilette siège à l'anglaise, réservoir dorsal.

Une petite fenêtre à un seul vantail, châssis métallique, vitrerie simple vitrage occultant, donnant vue au sein de la cuisine.

MONTEE D'ESCALIER

L'accès à l'étage est opéré par le biais d'un vieil escalier de bois, marches et contremarches, main courante sur la droite dont certains piquets sont cassés.

Les murs de la montée d'escalier sont enduits et peints dans les tons beige, on notera d'importantes infiltrations d'eau avec un décollement d'enduit mural important et dégradations dont je dresse reportage photographique.

Au niveau de la montée d'escalier se trouve une vieille menuiserie bois, double vantail, menuiserie vétuste à simple vitrage, imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie, donnant vue au sein de la toiture d'extension de la cuisine.

Le plafond au-dessus de la montée d'escalier s'agissant de la sous-face de l'escalier menant au second étage est marqué également par d'importantes infiltrations d'eau et dégradations.

PALIER PREMIER ETAGE

Le palier arrière est pourvu de garde-corps au niveau de la montée d'escalier.

Ce palier est constitué au sol d'un vieux parquet bois usagé, plinthes usagées sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints en blanc.

Le plafond est enduit et peint en blanc. A nouveau le plafond présente des traces d'infiltrations d'eau. Il y a un point lumineux en applique murale.

Ce palier étant situé vers l'arrière de l'habitation dessert sur la gauche en partie arrière la salle de bains puis sur la droite un couloir de circulation menant aux chambres ainsi que l'escalier menant au second étage.

SALLE DE BAINS

La salle de bains est accessible par le biais d'une vieille porte en bois postformée, poignée bouton, cette salle de bains se situe sur l'arrière du logement.

Le sol y est revêtu d'un parquet bois puis d'un linoléum imitation bois, plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons beige en mauvais état.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a deux points lumineux au plafond.

Se présente immédiatement sur la gauche un placard à usage de buanderie avec points d'arrivée et de sortie d'eau.

Au sein de la salle de bains se trouvent un meuble de salle de bains en bois avec vasque thermoformée en marbre, un toilette siège à l'anglaise réservoir dorsal, lunette et abattant, une cabine de douche encastrée ainsi qu'une baignoire.

Les murs au niveau de la cabine de douche et de la baignoire sont carrelés d'un carrelage dans les tons bleu et blanc.

Un radiateur à tête non thermostatique.

Cette pièce prend jour par le biais d'une porte-fenêtre, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage occultant, imposte vitrée fixe à sa gauche du même châssis et de la même vitrerie, donnant vue sur le jardin et disposant d'un garde-corps métallique rouillé. Cette menuiserie dispose également d'un volet PVC blanc partiellement baissé, sous toutes réserves.

COULOIR DE CIRCULATION

Le sol de ce couloir est revêtu d'un vieux parquet bois, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc. Il y a deux points lumineux au plafond.

En partie intermédiaire du couloir, une arcade en bois avec également quelques légères traces d'infiltration d'eau au plafond.

Se trouve une vieille menuiserie bois vétuste, vitrerie simple vitrage, double vantail, imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie qui donne vue sur un dôme de toiture extérieur au niveau de l'extension de la maison.

On y aperçoit également la fenêtre d'une chambre située dans la partie arrière et disposant d'une vieille menuiserie bois et d'un volet partiellement baissé.

En dessous de la fenêtre du palier se trouve un vieux radiateur gaz.

Existence d'importantes fissures murales à l'arrière de l'arcade en bois scindant les couloirs et comportant un écart mural important.

L'avant du couloir de circulation dessert deux chambres : une chambre donnant vue sur l'arrière, puis une chambre donnant sur l'avant côté boulevard Pater.

CHAMBRE ARRIERE

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

Le sol de cette chambre est revêtu d'un vieux parquet bois usagé, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc. Il y a un point lumineux au plafond.

Présence d'importantes fissures au niveau de l'arête mur et plafond au-dessus de la fenêtre donnant vue sur l'arrière de l'habitation puis quelques fissures sur les murs périphériques.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre donnant sur l'arrière de l'habitation, double vantail, châssis bois vétuste, vitrerie simple vitrage, imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie et disposant d'un volet PVC blanc qui est manifestement motorisé du fait de la télécommande présente à proximité.

En dessous, se trouve un radiateur gaz à tête non thermostatique.

Depuis cette menuiserie sont rendus visibles le skydome de la toiture de l'extension ainsi que la toiture plate de l'extension arrière où se situe la cuisine.

Présence d'un radiateur électrique d'appoint.

CHAMBRE AVANT

Accessible par le biais d'une vieille porte en bois postformée, une poignée bouton.

Le sol de cette chambre est revêtu du même parquet bois à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc à l'état d'usage. Il y a un point lumineux au plafond.

Présence de fissures en périphérie de la pièce au niveau de l'arête murale et plafonnière, puis de fissures au niveau des arêtes murales sur le mur côté pignon gauche de l'habitation.

Cette pièce prend jour par le biais de deux fenêtres : une première fenêtre occultée avec châssis bois et vitrerie simple vitrage à double vantail, imposte vitrée fixe en contrehaut disposant vraisemblablement d'un volet dont la manivelle est cassée et qui est visible depuis la voirie, en dessous se trouve un vieux radiateur gaz, puis une porte-fenêtre double vantail, châssis bois, vitrerie simple vitrage, la menuiserie est vétuste, en effet elle laisse entrevoir le jour.

Une vitre de l'imposte est fissurée. Elle dispose d'un volet PVC blanc manœuvrable par le biais d'une tige oscillante et donnant sur le balcon extérieur côté boulevard Pater.

Présence de placards encastrés accessibles par le biais de vieilles portes en bois.

SECOND ETAGE

Le second étage est accessible par le biais d'un escalier de bois, marches et contremarches en mauvais état, rambarde et main courante.

Les murs de la montée d'escalier sont enduits et peints dans les tons gris, à nouveau ils présentent d'importantes infiltrations d'eau et dégradations.

Au sein de la montée d'escalier se trouve à nouveau une fenêtre double vantail, châssis bois, vitrerie simple vitrage, qui s'ouvre à la française et disposant d'une imposte vitrée fixe.

Cette fenêtre donne également vue sur les toitures de l'extension.

Au niveau de la montée d'escalier existe une importante dégradation murale et plafonnière à l'arête du mur arrière-gauche de l'habitation.

Présence d'un garde-corps arrivé sur le palier.

PALIER SECOND ETAGE

Celui-ci est revêtu d'un vieux parquet bois usagé, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons gris et beige.

Le plafond est enduit et peint dans les tons blanc. Il présente, outre la montée d'escalier que j'ai pu mentionner, d'importantes traces de dégradation, traces d'infiltration murale et moisissures noirâtres à l'angle arrière-droit de cet étage, puis en amont de celui-ci avec dégradation du plafond et des murs.

Accès au couloir de circulation qui mène vers l'avant de l'habitation.

Le sol y est revêtu du même parquet bois à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour. Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc. Il y a des points lumineux en applique murale avec uniquement fils électriques et ampoules qui en débordent.

On trouve dans la partie arrière du couloir un radiateur à tête thermostatique face auquel se trouve une fenêtre, vieille menuiserie bois vétuste, vitrerie simple vitrage, donnant vue au-dessus de l'extension de l'habitation.

L'avant du couloir comporte une importante fissure murale à la jonction entre les parties de couloir et dessert deux chambres : une chambre donnant sur l'arrière et une chambre donnant sur l'avant, puis l'accès aux combles.

CHAMBRE ARRIERE

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

Le sol y est revêtu d'un vieux parquet bois usagé, plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et peints dans les tons rose.

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

Présence d'un vieux radiateur gaz sous fenêtre de toit, il s'agit d'une fenêtre de toit rotative, châssis bois, vitrerie double vitrage, qui donne vue sur l'arrière de l'habitation.

Présence d'un chauffage d'appoint électrique.

Se trouve dans cette chambre un palier intermédiaire menant en enfilade à la chambre située à l'avant par le biais d'une vieille porte isoplane. Ce palier comporte un placard commun aux deux chambres.

CHAMBRE AVANT

La chambre avant est accessible depuis cette porte mais également au fond du couloir de circulation par le biais d'une porte postformée en bois.

Le sol y est revêtu d'un vieux parquet bois, plinthes en bois peintes en gris sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et tapissés dans les tons gris et noir.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a deux points lumineux au plafond.

Elle dispose de deux fenêtres donnant sur boulevard, chacune à un seul vantail, châssis bois peint dans les tons gris, vitrerie double vitrage pour celle de gauche, vitrerie simple vitrage pour celle de droite, les menuiseries sont vétustes.

En dessous de chacune d'entre elles se trouvent un vieux radiateur gaz sans tête.

COMBLES

Les combles sont accessibles par le biais d'une porte en bois postformée. La montée est opérée par un vieil escalier de bois, marches et contremarches, garde-corps sur le pourtour de la trémie.

Les combles comportent un sol en bois encombré, on retrouve la charpente en bois de l'habitation ainsi qu'une fenêtre de toit rotative donnant sur l'arrière de celle-ci.

CAVE

Accessible depuis le couloir de circulation arrière par le biais d'une vieille porte en bois qui est en mauvais état, accès à la descente de cave par le biais d'un escalier en béton, présence d'eau au sein de la descente de cave ainsi que d'encombrants.

La cave se profile selon la même disposition que l'habitation, un long couloir qui s'étend côté pignon droit et qui dessert différentes petites parties de cave, les murs sont élevés tantôt en brique tantôt en parpaing, les lieux sont particulièrement encombrés.

Dans une partie de cave arrière se trouve un cumulus.

À la partie de cave avant, on retrouve les deux soupiraux avec grilles donnant en façade de l'habitation. Se trouvent le compteur gaz qui est coupé, le compteur d'eau ainsi qu'une vieille cuve de réserve de gaz.

JARDIN ET GARAGE

Accès à la cour du logement par le biais de la porte-fenêtre de la cuisine qui est abîmée sur la façade extérieure. A l'arrière de la porte de l'habitation se trouve une petite terrasse légèrement en contrebas en opus avec un regard au sol.

Présence d'un petit muret de briques scindant de la parcelle arrière qui est légèrement surélevée et accessible par le biais d'un petit escalier qui est carrelé.

S'étend alors un jardin. Le sol est constitué de terre et de cailloux en friche. La parcelle est bordée de part et d'autre sur la droite et sur la gauche par des hauts murets de briques mitoyens aux habitations voisines.

Au fond de la parcelle se trouve la façade arrière du garage qui est partiellement occultée par la végétation dense de la parcelle, il s'agit d'un garage élevé en brique. On retrouve sur la façade arrière du garage donnant sur cour une vieille porte de service en bois y menant ainsi qu'une vieille menuiserie vétuste.

Le sol du garage est une dalle béton. Les murs sont élevés en brique. Le garage est particulièrement encombré. On trouve une charpente bois avec tôles métalliques ainsi qu'un rideau métallique offrant une porte de garage accessible depuis la rue Louis Serbat.

Présence de points lumineux au plafond du garage.

FACADE ARRIERE

La façade arrière de l'habitation est composée du bâtiment principal qui est élevé en brique à l'état d'usage.

Sur la façade arrière jouxtant la cour se trouvent la menuiserie de la cuisine avec le volet qui est partiellement baissé, un linteau en brique récent puis au-dessus de cette fenêtre de cuisine, la fenêtre de salle de bains avec un linteau en brique récent, une toiture plate établie au-dessus.

S'ensuit à sa droite la façade arrière de l'extension s'agissant du mur arrière de la cuisine qui est élevé en brique d'aspect récent, présentant descente d'eau pluviale et gouttière, puis plus en arrière une façade briques où se présentent les fenêtres arrière des chambres des premier et second étages.

On trouve par ailleurs visible une partie du pignon droit de l'habitation élevé en brique au-dessus de la partie extension de la cuisine présentant descente d'eaux pluviales et gouttière. On retrouve visible la fenêtre donnant au sein de la montée d'escalier au premier étage.

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 **VALENCIENNES (59300)**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
I	21	13 BD PATER	0 ha 01 a 85 ca

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 29 Juillet 2024 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 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 [REDACTED]
[REDACTED] S 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 VALENCIENNES 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'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier BOCA, Notaire à VALENCIENNES en date du 20 Mai 2009, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 09 Juin 2009 sous la référence d'enlissement 5924P03 2009P3489.

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 - Préemption 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 revêtue 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 :

40.000,00 €
(QUARANTE MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 30 Août 2024.

François-Xavier WIBAULT
Avocat

