

**Affaire :**

Procédure de saisie-immobilière - Commune d'AUCHEL (AL n°75)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER siégeant au Palais de Justice de ladite ville en son annexe, sis 3 Rue des Tribunaux 62500 SAINT-OMER.

COMMUNE D'AUCHEL (62260)

Une maison à usage d'habitation sise **65 rue Casimir Beugnet** figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AL	75	65 RUE CASIMIR BEUGNET	0ha01a88ca

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 requêtes poursuites et diligences de :



Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES en date du 20 août 2020.

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

Et pour Avocat constitué **SELARL DHORNE AVOCATS, représentée par Maître Éric DHORNE**, Avocat inscrit au Barreau de SAINT-OMER, domicilié en cette qualité au 56, Rue Saint-Bertin 62500 SAINT OMER.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

[REDACTED] ont contracté mariage le 4 mars 2000 par-devant l'Officier d'État Civil de la mairie de DIVION, sans contrat préalable à leur union.

Au cours de leur union, [REDACTED] et [REDACTED] ont suivant acte reçu par Maître Vincent HOLLANDER, Notaire à BETHUNE, en date du 19 novembre 2004 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de BETHUNE le 21 février 2005 sous la référence d'enlissement 6204P02 2005P1138, acquis l'immeuble ci-après désigné :

COMMUNE D'AUCHEL (62260)

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AL	75	65 RUE CASIMIR BEUGNET	0ha01a88ca

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.

Suivant jugement en date du 05 octobre 2015, le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal de Grande Instance de DOUAI a prononcé le divorce des époux [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] a épousé en secondes noces, le 03 septembre 2016, Madame [REDACTED] par-devant l'Officier d'État Civil de la mairie d'EVIN-MALMAISON, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

Monsieur [REDACTED] est décédé à AUDRESSELLES (Pas-de-Calais) le 19 avril 2022, laissant pour recueillir sa succession :

- Madame [REDACTED], son épouse survivante ;
- Monsieur [REDACTED], né le 31 août 2000 à AUCHEL (Pas-de-Calais) ;
- Monsieur [REDACTED], né le 31 janvier 2004 à AUCHEL (Pas-de-Calais) ;

- Monsieur [REDACTED], né le 16 décembre 2008 à DIVION (Nord) ;

Ses trois enfants issus de sa première union avec Madame [REDACTED].

Suivant déclarations en date du 29 juillet 2022 adressées au greffe du Tribunal Judiciaire de Boulogne-sur-Mer, Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] ont déclaré renoncer à la succession de leur père Monsieur [REDACTED]

Suivant Ordonnance en date du 25 octobre 2022, le Juge des tutelles a autorisé Madame [REDACTED], représentante légale de son fils mineur [REDACTED] à renoncer purement et simplement en son nom à la succession de son père Monsieur [REDACTED]

Suivant jugement en date du 13 septembre 2019, le Tribunal d'Instance de VALENCIENNES a ouvert une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au profit de Madame [REDACTED] et désigné [REDACTED] en qualité de Mandataire Judiciaire.

Suivant jugement en date du 20 août 2020 le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de VALENCIENNES a ordonné la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de Madame [REDACTED] et désigné [REDACTED] en qualité de Liquidateur Judiciaire.

Partant, suivant exploit en date du 29 août 2024, [REDACTED] a assigné Madame [REDACTED] veuve [REDACTED] aux fins d'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED], [REDACTED], du chef de la maison à usage d'habitation sise sur la commune d'AUCHEL (Pas-de-Calais), 65 rue Casimir Beunet, cadastré section AL numéro 75 pour une contenance de 01a88ca et sollicité, par ailleurs, la licitation de l'immeuble sus désigné.

Suivant Jugement en date du 13 décembre 2024, le Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER a, notamment :

- Ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED]

Préalablement aux opérations de partage judiciaire et pour y parvenir,

- Ordonné la vente par voie d'adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Saint-Omer du bien précité sur la base d'une mise à prix de 1.000€.

Ledit jugement a été publié auprès des services de publicité foncière de BETHUNE le 23 septembre 2025 sous la référence 6204P02 P10535.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER le 19 novembre 2025.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Suivant procès-verbal de description établi par Maître Guillaume GAC, associé de la SELARL EXEACTE, Commissaire de Justice en date du 29 septembre 2025 lequel est intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente et auquel il est expressément renvoyé pour une plus ample description de l'immeuble saisi.

S'agissant des conditions d'occupation, le Commissaire de justice a pu préciser que :

« L'immeuble est **vide de tout occupant** et de tout mobilier. Il semble laissé à l'abandon.

Le système de chauffage a été démonté ainsi que l'alimentation des différents radiateurs.

*Au niveau des pièces du rez-de-chaussée, présence de **champignons**. »*

Il ressort d'un courriel de l'agence ERA IMMOBILIER du 18 mai 2022 annexé au présent cahier des conditions de la vente qu'il s'agirait d'une **mérule pleureuse** dont le traitement serait encore réalisable.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble de ces informations ainsi que de toute occupation qui se révélerait au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie poursuivante, ni prétendre à une diminution du prix, les renseignements donnés au vu du procès-verbal annexé ne l'étant que sous toutes réserves et sans aucune garantie.

Le dossier de diagnostic technique établi concomitamment par la société AXIMO, 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.

CADASTRE

COMMUNE D'AUCHEL (62260)

Une maison à usage d'habitation sise **65 rue Casimir Beugnet** figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AL	75	65 RUE CASIMIR BEUGNET	0ha01a88ca

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.

L'extrait cadastral modèle 1 est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication du jugement ordonnant la licitation de l'immeuble susvisé a été délivré le 26 septembre 2025 par les services de la publicité foncière de BETHUNE, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Est également annexé au présent cahier des conditions de la vente un état hypothécaire hors formalité en date du 04 mai 2023.

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.

Pour information, il ressort de l'acte d'acquisition en date du 19 novembre 2004 annexé au présent cahier des conditions de la vente que :

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant, à l'exception de celles rappelées dans l'acte d'origine reçu par Maître Pascal BULOT, Notaire à AUCHEL, le 22 Avril 1998, publié au

Premier bureau des Hypothèques de BETHUNE le 19 Juin 1998 volume 1998 P  3613, et ci-après plus amplement relatées:

" RAPPEL DE SERVITUDES OU CONDITIONS PARTICULIERES

" I - Dans l'acte ci-après analysé, reçu par Maître Michel BAVIERE, notaire à AUCHEL, le 27 Décembre 1988, publié au Premier bureau des Hypothèques de BETHUNE le 14 Février 1989 volume 3836 numéro 22, il a été stipulé ce qui suit, littéralement transcrit:

" AFFAISSEMENTS MINIRS - RENONCIATION

" Il est ici précisé que suivant acte reçu par Maître BULOT, notaire à AUCHEL, le 12 Décembre 1984, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BETHUNE, le 7 Février 1985, volume 2929 numéro 21, les époux LEMOINE BLANCHEZ ont renoncé définitivement, contre paiement d'une indemnité, à l'encontre des HOULLERES DU BASSIN DU NORD ET DU PAS DE CALAIS, aux affaissements miniers pouvant survenir à l'immeuble objet des présentes".

“ II - Dans l’acte ci-après analysé, reçu par Maître Albert LAVERGIN, notaire à SAINT HILAIRE COTTES, le 23 Septembre 1967, publié au Bureau des Hypothèques de BETHUNE le 14 Novembre 1967, volume 6338 numéro 6, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit:

“ CONDITIONS PARTICULIERES

“ La séparation du jardin vendu de celui restant à la venderesse s’établit comme suit:

“ Le jardin vendu a une largeur de quatre mètre soixante dix centimètres dans le fond contre la compagnie des mines de Marles

“ La largeur du jardin vendu à l’entrée est de cinq mètres sept centimètres, elle part de la haie mitoyenne et s’arrête à onze centimètres de la porte vers le jardin de Mr BOULINGUEZ.

“ Il est ici observé qu’une partie de la cave de la maison BOULINGUEZ se trouve sous la maison vendue, cette cave ne fait pas partie de la vente”.

“ III - Dans l’acte ci-après analysé, reçu par Maître Raoul MARTIN, Notaire à BETHUNE, le 29 Juin 1964, publié à la conservation des hypothèques de BETHUNE le 22 Septembre 1964 volume 5833 numéro 18, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit:

“ 1- Mitoyenneté

“ La clôture C-B entre l’immeuble vendu et la maison portant le numéro 9 de la rue Casimir Beugnet est cédée en mitoyenneté.

“ Il est précisé que depuis l’acquisition de l’immeuble présentement vendu, les Houillères ont joui sans titre, mais de façon continue et apparente, de la mitoyenneté du mur de l’immeuble voisin, propriété particulière, côté A-D.

“ 2- Conditions particulières

“ Cette vente a lieu moyennant les conditions particulières suivantes sans l’acceptation desquelles elle n’aurait pas été consentie.

“ a) Les Houillères nationales ne seront jamais tenues envers Monsieur Albert

HANOTEL-LHOIR ses ayants droits ou ayants cause à aucune réparation de quelque nature que ce soit à raison des dommages que leurs travaux souterrains ont pu ou pourraient causer au terrain ainsi qu’aux constructions existantes et à celles qui seraient édifiées par la suite sur ce terrain.

“ La présente clause sera obligatoirement reproduite dans tous les contrats de cession et publiée.

“ b) Monsieur Albert HANOTEL s’engage à ne réclamer aux Houillères aucune indemnité au cas où le remblai qui sert d’assiette à la voie ferrée reliant les sièges d’extraction n° 4 des Houillères viendrait à recouvrir la partie du terrain comprise entre le pied du talus, côté A-B et le mur des garages (trait rouge sur le plan, n° 102664) que cette occupation soit volontaire (rehaussement du remblai) ou involontaire (éboulement).

“ c) L’immeuble vendu est traversé par un aqueduc d’évacuation de seaux usées et ruissellement entre la rue Casimir Beugnet et le fossé Renard.

“ d) L’immeuble vendu est surplombé par une ligne téléphonique qui demeure la propriété des Houillères venderesses.

“ Monsieur Albert HANOTEL autorise les agents des Houillères ou les membres du personnel des entreprises agréées par elles à pénétrer à l’intérieur de l’immeuble vendu pour procéder à toutes visites et à tous travaux d’entretien des installations visées aux paragraphes C et D, ci-dessus,

“ Monsieur Albert HANOTEL ne pourra réclamer aux Houillères aucune indemnité à la suite des travaux qui seraient entrepris.

“ La responsabilité des Houillères est entièrement dégagée à raison de tout accident ou incident matériel ou corporel pouvant survenir à l’acquéreur, ses ayants droit, ou ayants causes par suite de la présence des ouvrages visés aux paragraphes C et D.

“ IV - Suivant acte administratif en date du 25 Février 1981, il a été consenti par Monsieur et Madame HANOTEL au profit de la Commune d'AUCHEL, une servitude pour le passage de canalisation d'évacuation d'eaux pluviales, cet acte a été publié à la conservation des hypothèques de BETHUNE, le 8 Mai 1981 volume 1987 n° 14”.

“ ZONE D'EXPLOITATION MINIERE - INFORMATION

“ L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir été informé par le Notaire soussigné, que le tréfonds de L'IMMEUBLE peut éventuellement être situé dans une ancienne zone d'exploitation minière.

“ Il déclare en prendre acte, et avoir été suffisamment informé, dans les termes de la loi n° 94-588 du 15 Juillet 1994, des dangers et inconvénients qui résultent de cette ancienne exploitation, tant par “LE VENDEUR” que par le notaire soussigné, et dispense ces derniers de toutes autres démarches ou recherches utiles à ce sujet, et les décharge de toutes responsabilités de ce chef”.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de [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 annexera 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.

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

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 de Commissaire 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'AUCHEL si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

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

[REDACTED]

2)

[REDACTED]

Les actes d'état civil de ces derniers sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

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 les biens et droits immobiliers présentement saisis ont été acquis par [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par Maître Vincent HOLLANDER, Notaire à BETHUNE, en date du 19 novembre 2004 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de BETHUNE le 21 février 2005 sous la référence d'enlissement 6204P02 2005P1138,

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 charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 - 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 les parties 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 3 - Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 - Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 - 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 - 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 7 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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 8 - 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 restituée 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 9 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 10 - 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

Article 11 - 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 12 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 - Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

Article 14 - 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 - 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 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 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, 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 16 - 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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 17 - Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 - Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 - Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 - Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 - Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 - Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 24 - Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 - Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 - Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

AUDIENCE ORIENTATION - MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu le **JEUDI 12 FEVRIER 2026 A 14 HEURES 00**

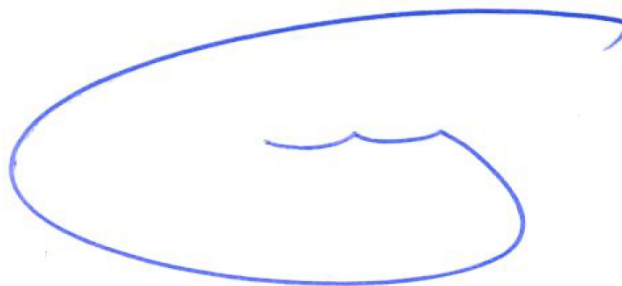
L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de :

1.000,00 € (MILLE EUROS)

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 19 Novembre 2025

Maître François-Xavier WIBAULT
Avocat



PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Acte notarié en date du 19 novembre 2004 ;
- État hors formalité en date du 04 mai 2023 ;
- Extrait cadastral modèle 1 ;
- Jugement en date du 05 octobre 2015 ;
- Extrait d'acte de naissance [REDACTED] + extrait d'acte de mariage
- Extrait d'acte de décès de [REDACTED] ;
- Récépissés des renonciations à succession de [REDACTED] et [REDACTED] ;
- Ordonnance de renonciation à succession en date du 25 octobre 2022 ;
- Jugement en date du 13 septembre 2019 ;
- Jugement en date du 20 août 2020 ;
- État du passif ;
- Ordonnance en date du 08 juin 2022 ;
- Courriel de l'agence ERA IMMOBILIER à [REDACTED] en date du 18 mai 2022 ;
- État sur formalité de publication du jugement ;
- Jugement TJ SAINT-OMER du 13 décembre 2024 ;
- Acte de signification ;
- Certificat de non-appel ;
- Procès-verbal de description du 29 septembre 2025 ;
- Dossier de diagnostics techniques
- Acte de naissance ;