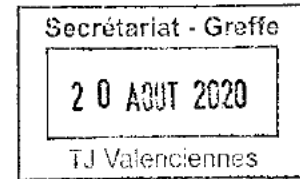


SCP VANHELDER – BOUCHART – O'BRIEN  
AVOCATS ASSOCIES  
2, Rue Simon Leboucq – Résidence Saly  
59300 VALENCIENNES  
Tél : 03.27.32.27.90 – Fax : 03.27.41.19.85  
scp-vanhelder@nordnet.fr



## VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

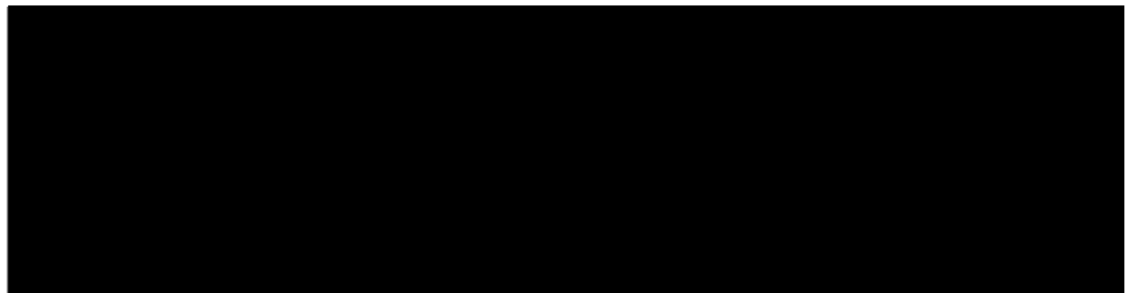
#### CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES, sis à son annexe à VALENCIENNES, 66 rue du Quesnoy, les biens et droits immobiliers ci-après désignés,

Un immeuble à usage d'habitation sis sur la Commune de THIVENCELLE (59163) 15 rue de Saint-Aybert cadastré section B n°471 pour une contenance de 14a 05 ca et section B n°472 pour une contenance de 09a 58 ca.

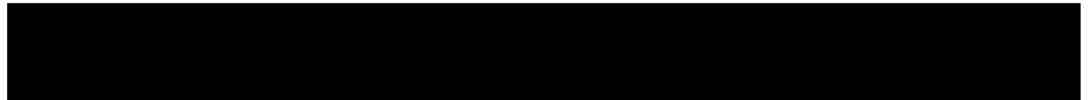
**MISE A PRIX : 30.000 € (TRENTE MILLE EUROS)**

SAISIS AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE

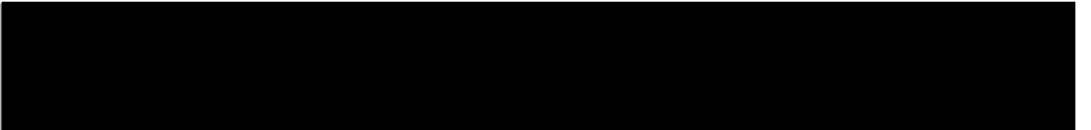


Ayant pour Avocat la S.C.P. VANHELDER – BOUCHART – O'BRIEN,  
Avocats près le Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES, y demeurant 2, rue  
Simon Leboucq, Résidence Saly.

**SUR :**



Et



Suivant commandement de payer valant saisie du ministère de Me Alexis DRUELLE,

Signifié le 5 février 2020

Publié pour valoir saisie au Bureau de la Conservation des Hypothèques de VALENCIENNES, le 12 février 2020

Volume 2020 S n°5

En vertu de :

Un acte authentique signé par les parties et revêtu de la formule exécutoire, dressé par Maître DREUMONT, Notaire à CONDE SUR L'ESCAUT, en date du 5 juin 2012, d'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée à la Conservation des Hypothèques le 5 juillet 2012 sous les références 2012 V n°2508 et d'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée à la Conservation des Hypothèques de VALENCIENNES le 5 juillet 2012 sous les références 2012 V n°2509.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

- principal .....	130.323,22 €
- intérêts échus au 14/01/2020.....	1.985,50 €
- Assurance.....	644,76 €
- Indemnité conventionnelle.....	9.284,42 €
- intérêts au jour du parfait règlement.....	MEMOIRE
- Intérêts à la date du 04/02/2020.....	293,50 €
- Frais d'exécution de l'étude.....	502,19 €
- Droit Proportionnel 128 (A 444-31).....	251,00 €
- Coût du présent acte.....	182,33 €

TOTAL sauf mémoire .....143.466,92 €

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation des titres des créances sus-indiquées,
- l'avertissement que faute de payer ce commandement serait publié au Bureau des Hypothèques de VALENCIENNES,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- le décompte de la créance du créancier,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES,
  - la constitution de la SCP VANHELDER-BOUCHART-O'BRIEN
  - avocats à VALENCIENNES pour le créancier avec élection de domicile en son cabinet et indication que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiées.
- et les indications d'état civil des parties.

Etant mentionné que :

- assignation a été délivrée au débiteur par exploit de Maître Alexis DRUELLE
- en date du 18 AOUT 2020

Afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES le Jeudi 15 Octobre 2020 à 9h30

Dont copie est jointe aux présentes.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal de Grande Instance de VALENCIENNES sis à son annexe 66 rue du Quesnoy, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désigné dans le procès-verbal de description dressé par

Maître Sylvestre LIOT

Huissier de Justice à VALENCIENNES

En date du 2 Juillet 2020

Intégralement reproduit ci-après :

THIVENCELLE est une commune située dans le département du Nord et la région Hauts-de-France (arrondissement de Valenciennes, canton de Condé sur l'Escaut). La commune s'étend sur 4 km<sup>2</sup> et compte 850 habitants.

Entourée par les communes de Condé-sur-l'Escaut, Quarouble, Crespin et Saint-Aybert, Thivencelle est située à 15 kilomètres de Valenciennes, la plus grande ville à proximité, et à 72 kilomètres de Lille. Thivencelle bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A2 reliant Paris à Bruxelles.

La gare la plus proche est à Valenciennes (15 km), l'aéroport le plus proche est celui de Lille-Lesquin (68 km).

Etat des risques naturels, miniers et technologiques : (consulter le dossier des diagnostics).

Le bien faisant l'objet de la présente procédure est situé au centre de THIVENCELLE et à 2 kilomètres de la frontière belge ; on y accède depuis l'autoroute A2 passant à proximité.

La propriété se compose d'un bâtiment principal à usage d'habitation, d'une grange et de deux petites annexes.

On accède à cette propriété par un portail métallique d'aspect très usagé, ce portail donne dans une Cour et une allée.

### **Cour et allée**

Au sol, enrobé d'aspect usagé et sale.

La partie droite de l'allée est bordée par un parterre couvert de graviers en assez mauvais état d'entretien.

La propriété est fermée à gauche par un muret en briques en très mauvais état.

### **Bâtiment principal**

Le bâtiment principal est une ancienne ferme construite perpendiculairement à la route (rez-de-chaussée et combles).

La façade en briques est peinte, mais le revêtement présente un aspect très usagé.

On entre dans le logement par une porte dont les lasures sont très usagées et sales, surmontée d'une imposte fixe et pleine.

Cette porte donne dans une entrée.

### **Entrée**

Au sol, carrelage ancien usagé.

Sur les murs, toile de verre peinte quelque peu usagée (quelques trous chevillés).

Sous le plafond, peintures en assez bon état.

Il est installé un radiateur de chauffage central dont les peintures sont usagées.

Il est également aménagé un placard dans lequel se trouvent le compteur électrique, un disjoncteur et le tableau de fusibles.

En face dans l'entrée, on accède sous l'escalier à un débarras.

### **Débarras**

Au sol, carrelage ancien sur les murs.

Les plaques de plâtre ne présentent pas de revêtement sur les murs et sous le plafond.

### **A droite dans l'entrée, première pièce principale**

Cette pièce est séparée de l'entrée par une baie libre, il existe une différence de niveau de quelques centimètres entre les deux pièces.

Au sol, carrelage d'aspect très ancien, usagé.

Sur les murs, la toile de verre peinte est usagée et salie.

Sous le plafond, les peintures sont salies, mais en assez bon état.

La pièce est éclairée par deux fenêtres ouvrant chacune à deux battants pourvus de double vitrage, protégées par des volets roulants (les sangles des volets sont cassées).

Il est installé dans cette pièce deux radiateurs de chauffage central en très mauvais état.

### **En face au fond de cette pièce, première chambre**

La pièce est séparée de la précédente par une porte en bon état.

Au sol, carrelage d'aspect ancien présentant des défauts de planéité importants.

Sur les murs, les plaques de plâtre ne présentent aucun revêtement, idem sous le plafond.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants, double vitrage, protégée par un volet roulant.

Un ancien accès à cette pièce est également aménagé depuis la Cour, fermé par une porte condamnée au moment de mes constatations.

### **A gauche dans l'entrée, deuxième pièce principale**

Cette pièce est séparée de l'entrée par une baie libre.

Au sol, carrelage d'aspect ancien et usagé.

Sur les murs, la toile de verre peinte et les papiers sont quelque peu usagés.

Sous le plafond, les peintures sont en assez bon état, légèrement jaunies.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à deux battants double vitrage protégées par des volets roulants.

Dans cette pièce, il est installé deux radiateurs de chauffage central d'aspect très usagé et un manteau de cheminée.

#### **En face dans cette pièce, cuisine**

Cette pièce est séparée de la précédente par une baie libre.

Au sol, carrelage d'aspect ancien et usagé.

Sur les murs, la toile de verre peinte est usagée.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants double vitrage.

#### **En face de cette pièce, dégagement**

Ce dégagement est séparé de la cuisine par une baie libre.

Au sol, carrelage hors d'usage d'aspect très ancien.

Sur les murs et sous le plafond, les peintures sont sales et très usagées.

Le dégagement est éclairé par une fenêtre à deux battants double vitrage.

#### **Première porte à droite dans ce dégagement, salle d'eau**

Cette pièce ferme par une porte dont les revêtements sont quelque peu usagés.

Au sol, revêtement souple usagé.

Sur les murs et sous le plafond, il n'est posé aucun revêtement sur les plaques de plâtre.

Il est installé un WC à l'anglaise avec chasse dorsale, abattant et couvercle dont le fonctionnement n'a pas pu être vérifié.

#### **Au fond dans le dégagement, buanderie**

Cette buanderie est aménagée dans la grange construite dans le prolongement du bâtiment principal.

On y accède par une porte dont les peintures sont sales.

Au sol, dalle de propreté sans revêtement.

Sur les murs, les peintures et les lambris sont usagés et sales.

Sous le plafond, il est posé des cartons hors d'usage.

Il est installé dans cette pièce un tableau différentiel.

### **Etage**

On accède à l'étage dans l'entrée par un escalier dont les revêtements sont hors d'usage.

Dans la cage d'escalier, les papiers sont déchirés et tachés.

Cet escalier débouche sur un palier.

### **Palier**

Au sol, carreaux rouges d'aspect très usagés (importants défauts de planéité et quelques carreaux manquants).

Sur les murs et sous le rampant, les papiers sont hors d'usage, déchirés et tachés.

Ce palier est éclairé par deux petites ouvertures fixes.

### **Porte à droite sur le palier, deuxième chambre**

Au sol, carreaux rouges d'aspect ancien. La pièce est encombrée de meubles divers ne permettant de voir la totalité du revêtement.

Sur les murs, les papiers sont déchirés, sales, hors d'usage.

Sous le plafond, il est collé des dalles isolantes dont certaines ont disparu.

Cette chambre est éclairée par une fenêtre d'aspect usagé, double vitrage.

### **Deuxième porte à droite sur le palier, troisième chambre**

Au sol, carreaux rouges d'aspect ancien et usagé.

Sur les murs et sous le plafond, les revêtements sont hors d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit.

Sur le palier, il y est installé un radiateur de chauffage central.

### **Troisième porte à droite, quatrième chambre**

Au sol, carreaux rouges d'aspect très usagé.

Sur les murs et sous le plafond, les revêtements sont hors d'usage, déchirés et partiellement déposés.

### **Au fond sur le palier, cinquième chambre**

Au sol, parquet dont les lasures sont hors d'usage.

Sur les murs, les peintures sont usagées et sales.

Sous le plafond, les plaques de plâtre ne présentent pas de revêtement.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit.

Il est installé dans cette pièce un radiateur de chauffage central d'aspect vétuste.

### **Premier bâtiment annexe**

En face du bâtiment principal, il est élevé une petite construction en briques dont les façades sont peintes (revêtements hors d'usage), couverte de tuiles mécaniques d'aspect usagé.

On y entre par une baie libre (pas de porte) donnant directement dans l'unique pièce.

Au sol, carrelage hors d'usage.

Sur les murs les peintures sont hors d'usage.

Sous le plafond, les revêtements sont en très mauvais état et présentent d'importants manques laissant apparaître le lattis du plafond.

Ce bâtiment est éclairé par une petite fenêtre usagée.

### **Deuxième bâtiment**

Le deuxième bâtiment est construit dans le prolongement du précédent.

Il est élevé en briques ou béton peint présentant un aspect très usagé.

Ce bâtiment est vitré sur ses deux faces libres. Les vitrages simples sont en très mauvais état.

Ce bâtiment ferme par une porte vitrée en partie haute (vitrage simple)

Au sol, carrelage hors d'usage.

Sur les murs et sous le plafond, les revêtements sont hors d'usage.

### **Grange**

La grange est construite en briques et reliée au bâtiment principal par un passage couvert mesurant environ 1,50 m de largeur.

Au sol, dalle de propreté sans revêtement d'aspect très usagé.

Les murs sont élevés en briques sur toute la hauteur ; il n'est posé aucun revêtement sur les murs.

Chacune des deux ouvertures (côté Cour et côté jardin), a été réduite au moyen de parpaings.

La toiture est couverte en tuiles plates style Eternit sans isolation.

Dans cette grange, il est aménagé une construction en briques, correspondant à la buanderie.

En face de cette grange, on accède à un terrain (jardin).

### **Terrain**

Il est séparé de la propriété voisine à gauche et à droite par une clôture grillagée avec poteaux béton, l'ensemble d'aspect très ancien.

Ce terrain est fermé sur ses trois côtés par une clôture grillagée.

Il est planté quelques arbres d'essences diverses.

### **Notes générales**

Assurance de l'immeuble : [REDACTED] me déclare que l'immeuble n'est pas assuré.

Dette foncière : [REDACTED] me déclare qu'elle et son époux sont redevables de 130 euros au Trésor Public au titre de la taxe d'habitation ; elle ne se connaît pas d'autre dette foncière.

Servitudes : [REDACTED] n'a connaissance d'aucune servitude grevant l'immeuble.

Occupation : [REDACTED] me déclare que les lieux sont occupés par la famille [REDACTED] constituée d'elle-même, de son mari et de leurs trois enfants âgés de 26, 22 et 12 ans.

Travaux : [REDACTED] me déclare que les occupants ont fait eux-mêmes des travaux d'isolation et d'électricité (sans déclaration préalable).

Assainissement : [REDACTED] m déclare que le logement est relié au tout à l'égout mais qu'elle ne possède aucune attestation à ce sujet.

Superficie de l'immeuble relevée : 113,38 m<sup>2</sup>.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits droits et biens ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED]  
[REDACTED]

en suite à l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte passé en l'étude de Maître Antoine DREUMONT,  
Notaire à CONDE SUR L'ESCAUT,  
le 5 Juin 2012,  
publié le 05/07/2012 Volume 2012 P n°4573

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer : l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la Conservation des Hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont données sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208 alinéa 2 du Code Civil qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

### SERVITUDES

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- PM1 Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers – documents valant PPRN (à moins de 50 m environ)
- INT1 Cimetière

### CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

IMMEUBLE OCCUPE

### RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Droit de préemption urbain simple.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

Sensibilité remontée nappe : Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe

Le terrain est situé dans une zone de Retrait/Gonflement d'argile : sensibilité moyenne

Le territoire de la Commune est situé dans une zone de sismicité modérée

Le terrain est situé dans une zone de protection du patrimoine archéologique

Le terrain est concerné par le Plan de Prévention des risques Inondations de l'Aunele-Hogneau approuvé par arrêté préfectoral du 18/07/2016

Le terrain est repris dans l'Atlas des zones inondables (01/12/2002)

Le terrain se situe à moins de 200 mètres environ de l'ICPE agricole de M. ROUSSEL Vincent

Le terrain se situe à moins de 50 m environ d'un cours d'eau : l'Escaut

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code civil et le décret n°2006-936 du 27 juillet 2006.

#### **ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE**

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 - ETAT 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 du 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 des glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **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.

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 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, 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 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 2214 du Code Civil 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 – RECEPTION DES ENCHERES**

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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 à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour lui être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

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.

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 surenchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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 2212 du Code Civil.

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.

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 PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA SEQUESTRE, désignée en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

#### **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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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, 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.

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 du débiteur et des créanciers, 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 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 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 d'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-ACQUEREURS**

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 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de la remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques 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 d'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 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant soit droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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**

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 CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances, 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 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 107 à 125-1 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 COPROPRIETE**

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 Président 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<sup>er</sup> 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.

Le 19 août 2020

