



**Affaire :** [REDACTED]

**FXW/DB**

Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de MAUBEUGE (Section AH n°72)

---

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION**

---

### **AUDIENCE D'ADJUDICATION DU :**

**VENDREDI 19 JUIN 2026 À 14H**  
**(Vendredi dix-neuf juin deux mille vingt-six à quatorze heures)**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis Plateau Chemerault - 11 Rue du Maréchal Joffre, 59440 AVESNES-SUR-HELPE,

### **COMMUNE DE MAUBEUGE (59600)**

Une maison à usage d'habitation sise **202 TER Avenue Jean Jaurès**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

<b>SECTION</b>	<b>NUMERO</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SURFACE</b>
AH	72	202 T AV JEAN JAURES	0ha03a45ca

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 décision rendue par le Juge des Contentieux de la Protection près le Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE en date du 16 décembre 2020,

Ayant pour Avocat plaissant la **SELAS 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,

Et pour Avocat constitué la **SELARL BILLARD-DOYER**, prise en la personne de **Maître Sandrine BILLARD**, Avocat inscrit au Barreau d'AVESNES-SUR-HELPE, domiciliée en cette qualité au 67, Avenue Pont Rouge - 59440 AVESNES-SUR-HELPE, qui se constitue et continuera d'occuper pour elle sur le présent acte et ses suites dans le cadre de la procédure qui se poursuivra devant le Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE.

**TITRE IER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE**

**ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

Monsieur [REDACTED] et [REDACTED], se sont mariés par-devant l'Officier d'état civil de la mairie de MAUBEUGE, le 14 novembre 1998, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

Pendant leur mariage, [REDACTED] et [REDACTED] ont, suivant acte en date du 18 octobre 1999 reçu par Maître Marc GILLET, Notaire à MAUBEUGE, acquis indivisément et chacun pour moitié une maison à usage d'habitation sise sur la commune de MAUBEUGE (Nord), 202 Ter Avenue Jean Jaurès, cadastrée section AH n° 72 pour une contenance de 03a 45ca.

Par jugement en date du 19 mai 2011, le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal de Grande Instance d'Avesnes-sur-Helpe a prononcé le divorce des époux [REDACTED].

Monsieur [REDACTED] a saisi, le 27 février 2015, la commission de surendettement des particuliers du Nord Valenciennes d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement, laquelle a été déclarée recevable le 28 avril 2015.

Considérant que l’instruction de la demande faisait apparaître que Monsieur [REDACTED] était de bonne foi et se trouvait dans une situation irrémédiablement compromise, la commission, après avoir obtenu l’accord écrit du débiteur le 12 mars 2018, a saisi le Juge d’Instance statuant en matière de surendettement en vue de l’ouverture d’une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Par jugement en date du 26 septembre 2018, le Juge du surendettement du Tribunal d’Instance d’AVESNES-SUR-HELPE a ouvert une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de Monsieur [REDACTED] et désigné la SELARL Yvon PERIN & Jean-Philippe BORKOWIAK en qualité de mandataire judiciaire à la procédure de rétablissement personnel.

Par jugement en date du 16 décembre 2020, le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire d’AVESNES-SUR-HELPE a ordonné la liquidation du patrimoine personnel de Monsieur [REDACTED] et désigné la [REDACTED] représentée par [REDACTED] en qualité de liquidateur.

Il dépend de l’indivision post-communautaire de Monsieur [REDACTED] et [REDACTED], une maison d’habitation, sise sur la commune de MAUBEUGE (Nord), 202 Ter avenue Jean Jaurès, cadastrée section AH n° 72 pour une contenance de 03a 45ca, ci-dessus plus amplement décrite, pour avoir été acquise, aux termes d’un acte en date du 18 octobre 1999 reçu par Maître Marc GILLET, Notaire à MAUBEUGE, dont une expédition a été publiée aux services de la publicité foncière d’AVESNES-SUR-HELPE le 06 juin 2006 volume 2006 P n°4316.

Par acte du 11 février 2021, la SELARL Yvon PERIN & Jean-Philippe BORKOWIAK, ès qualité, a assigné [REDACTED] par devant le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire d’AVESNES-SUR-HELPE aux fins, notamment, de voir ordonner l’ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l’indivision existant entre les ex-époux et désigner tel notaire qu’il plaira pour y procéder.

Par jugement en date du 10 février 2022, le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire d’AVESNES-SUR-HELPE a déclaré irrecevable la demande d’ouverture des opérations de compte, liquidation et partage, dit n’y avoir lieu de statuer sur le surplus des demandes et condamné la Société [REDACTED], ès qualité, aux dépens.

La [REDACTED], ès qualité, a relevé appel de ce jugement.

Par arrêt en date du 21 décembre 2023, la Cour d’appel de DOUAI a :

- « Déclaré recevable l’action en partage de la Société [REDACTED] agissant en qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED] ;
- Ordonné l’ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l’indivision existant entre [REDACTED] ;
- Désigné pour y procéder Maître Philippe LECLERCQ, Notaire à MAUBEUGE ;

- *Commis, pour surveiller les opérations de partage, le Juge chargé de cette mission au sein du Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE ;*
- *Dit que le Notaire désigné procédera à l'estimation de l'immeuble situé 202 Ter Avenue Jean Jaurès à 59600 MAUBEUGE, cadastré section AH n°72, pour une surface de 3 ares et 45 centiares ;*
- ***Dit qu'il sera procédé à la vente amiable de cet immeuble au prix de son estimation, avec faculté de baisse du quart en l'absence de vente amiable dans les quatre mois de sa mise en vente et, à défaut de vente amiable dans les quatre mois de la baisse de prix, qu'il sera procédé par voie de licitation à la barre du Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE, après établissement du cahier des conditions de vente par Maître Sandrine BILLARD, Avocate au barreau d'AVESNES-SUR-HELPE, sur la mise à prix proposée par le Notaire désigné, avec faculté de baisse du quart, puis du tiers, à défaut d'enchères ».***

Ledit arrêt a été signifié, suivant exploit de la SELARL EXEACTE, Commissaires de Justice associés à WAMBRECHIES, à [REDACTED], le 1<sup>er</sup> février 2024.

Suivant courriel de Maître Philippe LECLERCO, Notaire à MAUBEUGE, en date du 30 octobre 2025, il apparaît que la vente amiable du bien indivis appartenant à [REDACTED] et [REDACTED] n'a pas pu aboutir.

Le jugement du Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE du 10 février 2022 ainsi que l'arrêt susvisé, à ce jour définitif, ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-pourvoi délivré par le Greffe de la Cour de cassation en date du 17 juillet 2024, ont, par conséquent, dûment été publiés auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 08 décembre 2025, sous la référence volume 2025 P n°19536 (s'agissant du jugement) et volume 2025 P n° 19537 (s'agissant de l'arrêt).

Eu égard à l'expiration, à ce jour, du délai imparti pour la vente amiable par la Cour d'appel de DOUAI, le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE le 13 avril 2026 aux fins de requérir la vente du bien immobilier susvisé par voie de licitation lors de l'audience d'adjudication du 19 juin 2026 à 14 heures.

S'agissant de la mise à prix, dans son courriel précité du 30 octobre 2025, Maître Philippe LECLERCO, Notaire susnommé, précisait qu'il était possible de retenir une estimation de l'immeuble de l'ordre de 30.000 €.

Les enchères seront donc poursuivies sur la mise à prix de 30.000 €, avec, conformément aux dispositions de l'arrêt de la Cour d'appel de DOUAI du 21 décembre 2023, une faculté de baisse de la mise à prix du quart en cas de carence d'enchères, puis sur une baisse de mise à prix du tiers par rapport à la mise à prix d'origine en cas de nouvelle carence d'enchères.

**Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :**

- Jugement en date du 10 février 2022 rendu par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE ;
- Arrêt rendu par la Cour d'appel de DOUAI du 21 décembre 2023 ;
- Acte de signification dudit arrêt à [REDACTED] du 1<sup>er</sup> février 2024 ;
- Certificat de non-pourvoi en date du 17 juillet 2024 ;
- Copie de l'état hypothécaire hors formalités en date du 20 janvier 2021 ;
- Copie de l'état hypothécaire sur formalités en date du 09 décembre 2025 ;
- Courriel de Me Philippe LECLERCQ, Notaire, du 30 octobre 2025.

**DESCRIPTION ET OCCUPATION**

Suivant procès-verbal de description établi par la SELARL EXEACTE, Commissaires de Justice associés à WAMBRECHIES, en date du 19 décembre 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, la Commissaire de Justice a pu y mentionner que **l'immeuble est libre de toute occupation et semble à l'abandon** :

**CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

**Le logement est inoccupé et semble à l'abandon.**

A ce titre, il sera également mentionné, à titre de simple information, que, dans son courriel en date du 30 octobre 2025, joint au présent cahier des conditions de vente, Maître Philippe LECLERCQ, Notaire à MAUBEUGE, précise :

*Je vous précise toutefois qu'il ne nous a pas été possible de pénétrer dans l'immeuble, faute d'être en possession d'une clé, et également en raison du fait que cet immeuble a été squatté, ce qui a empêché toute visite de l'intérieur.*

L'adjudicataire fera son affaire personnelle 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 (*contenant notamment l'état des risques et pollutions, le certificat de superficie, le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz, le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité, le constat de risque d'exposition au plomb*) établi concomitamment par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, 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.

Aussi, il sera précisé que, suivant attestation sur l'honneur de Monsieur DESBUISSON, diagnostiqueur au sein du Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 13 janvier 2026, également jointe au cahier des conditions de vente, le présent bien immobilier ne fait pas l'objet d'un diagnostic de performance énergétique :

*Maître,*

*En application de l'article R126-15 du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, le Diagnostic de performance énergétique s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :*

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;*
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;*
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;*
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;*
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;*
- f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés (Maison vandalisée, dépouillée de son de chauffage) ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;*
- g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.*

*Les bâtiments ou parties de bâtiments désignés ci-dessus ne font pas l'objet d'un diagnostic de performance Energétique.*

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations contenues au sein du dossier de diagnostic technique, et de l'attestation sur l'honneur susvisée, de sorte qu'aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

## CADASTRE

### COMMUNE DE MAUBEUGE (59600)

Une maison à usage d'habitation sise **202 TER Avenue Jean Jaurès**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AH	72	202 T AV JEAN JAURES	0ha03a45ca

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 de l'arrêt de la Cour d'appel de DOUAI en date du 21 décembre 2023, ordonnant l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre [REDACTED] et [REDACTED] et autorisant, à défaut de vente amiable dans les quatre mois de sa mise en vente et dans les quatre mois de la baisse de prix, la vente du bien immobilier susvisé par voie de licitation à la barre du Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE, a été délivré le 09 décembre 2025 par les services de la publicité foncière de VALENCIENNES, 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 20 janvier 2021.

### **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.

Est annexé, à titre informatif, au présent cahier des charges et conditions de la vente, l'acte d'acquisition en date du 18 octobre 1999, lequel précise relativement aux servitudes :

#### **RAPPEL DE SERVITUDE (MENTION)**

Aux termes d'un acte reçu par Me René LEVECQ, notaire à MAUBEUGE le 30 août 1947, transcrit au bureau des Hypothèques d'AVESNES SUR HELPE le 29 Septembre 1947 volume 1027numéro 24, contenant vente par Monsieur et Madame DRUMÉZ FORET à Monsieur et Madame DETOURNAY FLAMENT d'une maison d'habitation sise à MAUBEUGE 204 Avenue Jean Jaurès, contiguë à l'immeuble sus désigné, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté en deuxième partie.

#### **RAPPEL DE SERVITUDE**

Aux termes de l'acte reçu par Me René LEVECQ, notaire à MAUBEUGE le 30 août 1947, sus énoncé, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

*« Etant observé que sur cet immeuble et entre la maison faisant partie  
« dudit immeuble et la propriété des représentants de Monsieur SANCE existe  
« une servitude de passage au profit de ces derniers.*

### SERVITUDES

L'acquéreur souffrira, qu'il y en ait ou non déclaration, les servitudes passives de toutes sortes, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, légales ou conventionnelles, quelles que soient leurs origines, y compris celles résultant des plans d'aménagement ou d'urbanisme qui peuvent grever l'immeuble présentement vendu, sauf à jouir de celles actives, s'il en existe, et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit

plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, il est précisé par le vendeur qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles rappelées ci-dessus, celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune,

Et, il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations contenues au sein de l'acte d'acquisition en date du 18 octobre 1999, de sorte qu'aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

Il sera également précisé que les états hypothécaires susvisés font également mention de ce « rappel de servitudes ».

En tout état de cause, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute éventuelle servitude.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la [REDACTED] [REDACTED] ès qualité 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 annexe au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme d'information délivré par la Commune de MAUBEUGE le 03 mars 2021 (CU n°059 392 21 000 101), à titre documentaire, et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

L'Avocat poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de la vente un plan de situation et un plan de masse de la parcelle, et dégage toute responsabilité quant aux éléments qui ne seraient pas révélés par lesdits plans.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'ensemble de ces informations.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie 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 R211-18.

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

## ETAT CIVIL

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

[REDACTED]

**Et**

2)

[REDACTED]

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente l'acte de naissance de [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 les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent indivisément chacun pour moitié à [REDACTED] [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte en date du 18 octobre 1999 reçu par Maître Marc GILLET, Notaire à MAUBEUGE, dont une expédition a été publiée aux services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 1er décembre 1999 volume 1999 P n° 7004.

L'acte d'acquisition est annexé au présent cahier des conditions de la vente, et l'adjudicataire fera son affaire personnelle des informations qu'il contient de sorte qu'aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

## 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 II - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : 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 préemption, 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 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 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 vendeuses, 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<sup>er</sup> 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.

## PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE du 10 février 2022
- Arrêt de la Cour d'appel de DOUAI du 21 décembre 2023
- PV de signification de l'arrêt à [REDACTED] du 1<sup>er</sup> février 2024
- Certificat de Non-Pourvoi du 17 juillet 2024
- Courriel de Maître LECLERCQ, Notaire à MAUBEUGE, du 30 octobre 2025
- État hypothécaire hors formalités du 20 janvier 2021
- État hypothécaire sur formalités du 09 décembre 2025
- Procès-verbal de description du 19 décembre 2025
- Dossier de Diagnostic technique
- Attestation de M. DESBUISSON, diagnostiqueur, du 13 janvier 2026
- Extrait cadastral modèle 1
- Acte d'acquisition du 18 octobre 1999
- Certificat d'Urbanisme d'Information du 03 mars 2021
- Plans de masse et de situation
- Acte de naissance de [REDACTED]
- Acte de naissance de [REDACTED]

## CHAPITRE VI : MISE A PRIX

Indépendamment des clauses et conditions particulières et générales qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

**30.000,00 € (TRENTE MILLE EUROS)**

**Avec faculté de baisse de la mise à prix du quart en cas de carence  
d'enchères,**

**Puis sur une baisse de mise à prix du tiers par rapport à la mise à prix  
d'origine en cas de nouvelle carence d'enchères.**

Ainsi fait et rédigé à La Madeleine par l'Avocat soussigné, le 27 mars 2026.

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

