WIBAULT AVOCAT

03 20 91 65 79
secretariat@avocats-wibault.fr
avocats-wibault.fr

Affaire : [redacted]
FXW/DB
Tribunal Judiciaire de AVESNES-SUR-HELPE – Juge de l'Exécution
Procédure de saisie-immobilière – Commune de L'ORÉE DE MORMAL (anciennement BERMERIES) - A n° 495 et A n° 913

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ORIENTATION DU :

LE VENDREDI 19 JUIN 2026 À 14 HEURES 00
(Le vendredi dix-neuf juin deux mille vingt-six à quatorze heures)

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie-immobilière près le Tribunal Judiciaire de AVESNES-SUR-HELPE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis **11 Rue du Maréchal Joffre à 59440 AVESNES-SUR-HELPE**, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE L'ORÉE DE MORMAL (anciennement BERMERIES) (59570)

Une maison à usage d'habitation et sa dépendance (gîte rénové et aménagé) avec terrain en herbe et arboré, situées 2 Chaussée Brunehaut, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

PRÉFIXE	SECTION	NUMÉRO	LIEUDIT	SURFACE
070	A	495	VC BRUNEHAUT - BERMERIES	0ha07a70ca
070	A	913	LA SAULE	0ha49a20ca

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 :

[redacted] prise en la personne de son représentant légal agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat plaidant la **SELAS WIBAULT AVOCAT, représentée par Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au Barreau d'ARRAS, demeurant au sein de son cabinet secondaire sis 40, rue Pasteur – 59110 LA MADELEINE.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de 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 laquelle se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

À L'ENCONTRE DE :

1) [redacted]

Où étant et parlant à :

2) [redacted]

Où étant et parlant à :

Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SELARL EXEACTE, Commissaires de Justice associés à WAMBRECHIES, en date du 17 décembre 2025, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 29 janvier 2026 volume 2026 S n°05.

TITRE 1ER – CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu :

- De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu en date du 1er Juin 2022 par Maître Jean-Baptiste PANTOU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Baptiste PANTOU et Maxime CARRION », titulaire d'un Office Notarial à VALENCIENNES (Nord), 8, Rue Georges Chastelain (Siège social) contenant notamment prêt consenti par la [redacted] à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] à savoir prêt « LOGIFIX » n°08755477 d'un montant initial de 345.625,00 € augmenté des intérêts au taux contractuel de 1,80 %, remboursable sur une période de 300 mois,

En vertu duquel ont été prises auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES:

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 16 juin 2022 volume 2022 V n°1753.

- Une inscription d'hypothèque légale spéciale prêteur de deniers publiée le 16 juin 2022 volume 2022 V n°1754.

La [redacted] susnommée a, suivant exploit de la SELARL EXEACTE, Commissaires de Justice associés à WAMBRECHIES, en date du 17 décembre 2025, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 29 janvier 2026 volume 2026 S n°05, fait délivrer à Monsieur [redacted] et à Madame [redacted] épouse [redacted] susnommés, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 02 décembre 2025, la somme de 349.712,54€, outre les intérêts moratoires postérieurs au taux contractuel de 1,80 % l'an jusqu'à la date effective de règlement.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Suivant procès-verbal de description établi par la SELARL EXEACTE, Commissaires de Justice associés à WAMBRECHIES, en date du 09 janvier 2026, 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,

Le Commissaire de justice a pu notamment indiquer, s'agissant des conditions d'occupation, que l'immeuble est **occupé par les parties saisies** :

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Il s'agit de l'habitation principale de Monsieur et Madame [redacted]

Au titre des observations générales sur le bien, le Commissaire de Justice a également pu préciser :

Madame [redacted] m'indique que la chaudière fioul a été déposée et qu'il ne reste au sein de l'immeuble que les différents radiateurs non fonctionnels ce jour.

La propriété des époux [redacted] se situe sur les parcelles cadastrées section A N°495 et A N°913.

Les immeubles soit la maison d'habitation et la dépendance (Gite) se situent presque en totalité sur la parcelle cadastrée section A N°495. La parcelle cadastrée section A N°913 consiste en sa grande majorité en un terrain en herbe et arboré.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations contenues au sein du procès-verbal de description ainsi que de toute occupation qui se révèlerait 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 diagnostics techniques *(contenant notamment l'état des risques et pollutions, le certificat de superficie, le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, le diagnostic de performance énergétique, le constat des risques d'exposition au plomb, le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité),* 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.

L'immeuble susvisé étant classé F, un audit énergétique, réalisé le 19 janvier 2026, par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS est également joint au présent cahier des conditions de la vente.

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de l'ensemble des informations contenues au sein du dossier de diagnostics techniques et de l'audit énergétique, 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 L'ORÉE DE MORMAL (anciennement BERMERIES) (59570)

Une maison à usage d'habitation et sa dépendance (gîte rénové et aménagé) avec terrain en herbe et arboré, situées 2 Chaussée Brunehaut, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

PRÉFIXE	SECTION	NUMÉRO	LIEUDIT	SURFACE
070	A	495	VC BRUNEHAUT - BERMERIES	0ha07a70ca
070	A	913	LA SAULE	0ha49a20ca

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.

Les extraits cadastraux modèle 1 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

ETAT HYPOTHÉCAIRE

Un état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie a été délivré le 30 janvier 2026 par le service de la publicité foncière de VALENCIENNES, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Est également annexé au cahier des conditions de la vente un état hypothécaire hors formalité en date du 24 octobre 2025.

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.

A titre d'information, il sera précisé que l'acte d'acquisition en date du 1er Juin 2022, également annexé au présent cahier des conditions de la vente, et dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations qu'il contient, mentionne, au titre des servitudes :

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il est ici précisé qu'aux termes de l'acte de vente par Madame Nathalie DRACHMAN au profit de Monsieur et Madame JOMBART-BOUHADDIOUI reçu par Maître DUPAS le 02 février 1999, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

Aux termes de l'acte reçu par Maître LANDMANN, Notaire susnommé, en date du 05 décembre 1995 sus analysé il a été rappelé :

-1/ que dans un acte de vente par les Consorts BON à Monsieur Jean Marc LAMAND, il a été stipulé ce qui suit :

"L'acquéreur s'engage à établir ou à faire établir, à ses frais, une clôture pour séparer l'immeuble vendu du surplus de la propriété du vendeur. Cette clôture, qui sera sa propriété, sera faite de piquets de four ou de ciments espacés de 2,50 m et de cinq fils de ronce, devra être suffisamment solidaire pour empêcher le passage ou la dégradation par tous animaux."

-2/ Les parties précisent en outre, qu'il existe ainsi qu'il est figuré au plan établi par Monsieur Gérard CURE, géomètre expert DPLG à Le Quesnoy, ci-joint et annexé après mention, une servitude d'écoulement des eaux pluviales des habitations numéros 2,4,6 et 8 Chaussée Brunehaut, dans un drain de diamètre 300mm".

Il sera précisé que les états hypothécaires susvisés ne font, quant à eux, état d'aucune servitude particulière.

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] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

DISPOSITIONS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'Avocat poursuivant annexe au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme informatif délivré par la Commune de L'OREE DE MORMAL le 24 octobre 2025 (CU n° 059 006 25 Z0018), 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 ledit certificat. L'adjudicataire fera son affaire personnelle des informations qu'ils contiennent.

L'Avocat poursuivant annexe enfin au présent cahier des conditions de la vente, à titre informatif, un courrier de la mairie de L'ORÉE DE MORMAL, en date du 23 octobre 2025, confirmant *"qu'à leur connaissance le bien cadastré A N°495 et A n° 913 n'a pas fait l'objet d'une procédure de reconnaissance de termites et autres insectes xylophages. L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril, ni d'insalubrité. "*

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 [redacted] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

⇒ **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Il résulte de l'article R 211-28 du Décret du 29-03-76, qu'à compter de l'intervention de plein droit, ou de la création d'une Zone d'Intervention Foncière, toute adjudication, sous une forme quelconque, d'un bien soumis au droit de préemption qui est situé dans cette zone, doit être précédée d'une déclaration du Greffier de la Juridiction, ou du Notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Cette déclaration est adressée au Maire, ou, dans le cas visé à l'article 211-16 al.3 au Préfet, **TRENTE JOURS** au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R 211-18.

Le titulaire du droit de préemption, ou son délégué, dispose d'un délai de **TRENTE JOURS**, à compter de l'adjudication, pour informer le Greffier ou le Notaire de leur décision de se substituer à l'adjudicataire.

La décision par laquelle la Commune, ou l'Établissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte d'huissier de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Bureau des Hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère, ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Mairie de L'ORÉE DE MORMAL si celle-ci dispose d'un tel droit.

⇒ **DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER**

A ce titre, l'acte d'acquisition du 1er juin 2022, susvisé, joint en annexe au présent cahier des conditions de la vente, et dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle des informations qu'il contient, précise :

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER HAUTS DE FRANCE.

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 [redacted] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

ETAT CIVIL

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

[redacted]

ET À

[redacted]

L'acte de naissance de Monsieur [redacted] est annexé au présent cahier des conditions de la vente, ainsi que l'acte de mariage des époux [redacted] - [redacted] Madame [redacted] étant de nationalité belge, il est joint un courrier de la Mairie de MONS relativement à la délivrance des actes d'état civil belges.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'ensemble des informations contenues au sein de ces documents de l'état civil.

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 à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] indivisément chacun pour moitié par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste PANTOU, Notaire à VALENCIENNES, en date du 1er juin 2022, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 16 juin 2022 volume 2022 P n°5658.

L'acte d'acquisition en date du 1er juin 2022 est annexé au présent cahier des conditions de la vente, et l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations qu'il contient.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la [redacted] 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 2ND – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Préemption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.
Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

Article 8 – Réception des enchères

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

Le Taux des enchères sera fixé à la somme de **1.000,00 €**, sauf décision contraire du Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.
La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.
L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.
Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.
Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.
L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.
Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.
Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi

n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

PIÈCES ANNEXÉES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Copie exécutoire et acte d'acquisition du 01/06/2022
- Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle et d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers
- CPVSI signifié le 17/12/2025
- Décompte des sommes dues arrêté au 11 mars 2026
- État sur publication du CPVSI
- État hors formalités
- Procès-verbal de description du 09 janvier 2026
- Dossier de Diagnostics Techniques avec audit énergétique
- Extraits cadastraux modèle 1
- Acte de naissance de Mr [redacted]
- Acte de mariage [redacted] - [redacted]
- Courrier de la Mairie de MONS du 13 mars 2026
- Certificat d'urbanisme n° 059 006 25 Z0018 du 24 octobre 2025
- Plans de situation et de masse
- Courrier de la mairie de L'ORÉE DE MORMAL du 23 octobre 2025
- Courrier de la mairie de L'ORÉE DE MORMAL du 21 octobre 2025 relativement à la fusion des communes de BERMERIES et AMFROIPRET en une nouvelle commune L'ORÉE DE MORMAL et l'adresse exacte du bien saisi.

CHAPITRE VI : MISE A PRIX

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

145.000,00 €
(CENT QUARANTE-CINQ 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 mars 2026.

François-Xavier WIBAULT
Avocat

