



WIBAULT
Avocat

42, Grand'Place
62000 ARRAS
Tel. 03 20 91 65 79 - Fax. 03 28 38 95 11

40, Rue Pasteur
59110 LA MADELEINE (Cabinet secondaire)
Tel. 03 20 91 65 79 - Fax. 03 28 38 95 11

secretariat@avocats-wibault.fr

*Affaire CEGC / DERAMAIX
Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE*

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience des criées 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, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE de JEUMONT (Nord)

Sur la commune de **JEUMONT** (Nord), 647, rue Léon Blum, une maison à usage d'habitation.

La vente a lieu aux requêtes poursuites et diligences de :

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 160.995.996,00 € régie par le Code des assurances, dont le siège social est situé 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 382 506 079, prise en la personne de son représentant légal agissant poursuites et diligences et domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la **SELARL WIBAULT AVOCAT**, représentée **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.

Pour qui domicile est élu 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 qui se constitue dans le cadre de la procédure de saisie immobilière et expropriation qui se poursuivra devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE.

SUR

Monsieur **Alain, Vivien DERAMAIX**, né le 07 avril 1973 à MONS (Belgique), célibataire, demeurant rue des Merbes 217 – 07130 BINCHES.

Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière du ministère de la SAS DOCO - CAZIN – VAN AUTREEVE – DEGUINES - ACTANORD, Huissiers de Justice Associés à Dunkerque, en date du 19 juin 2020 publié au service de la publicité foncière d'AVESNES-SUR-HELPE le 24 juillet 2020 Vol 2020 S n°15.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu :

De la grosse dûment revêtue de la formule exécutoire d'un jugement en date du 03 mai 2016 rendu par le Tribunal Judiciaire d'AVESNES-SUR-HELPE (RG 15/00555), signifié le 29 septembre 2016 par Maître Brigitte CULOT, Huissiers de Justice à BINCHE (Belgique) à ce jour définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le secrétariat civil de la Cour d'Appel de DOUAI du 09 février 2017.

Et en vertu duquel a été prise auprès des services de publicité foncière d'Avesnes-sur-Helpe, une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 16 février 2017 Volume 2017V n°317, laquelle hypothèque judiciaire se substitue à l'hypothèque judiciaire provisoire en date du 11 mars 2015, publiée le 12 mars 2015 sous la référence 2015V n°397.

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS** susnommée, a suivant exploit de la SAS DOCO - CAZIN – VAN AUTREEVE – DEGUINES - ACTANORD, Huissiers de Justice Associés à Dunkerque, en date du 19 juin 2020 fait signifier commandement à Monsieur Alain DERAMAIX susnommé :

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 28 Mai 2020 la somme de : **158.933,69 € outre intérêts moratoire au taux légal et frais postérieurs jusqu'à parfait règlement.**

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 02 septembre 2020 par la SAS DOCO - CAZIN – VAN AUTREEVE – DEGUINES - ACTANORD, Huissiers de Justice Associés à Dunkerque intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation d'une superficie totale de 246,60 m2 composée d'un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages et un jardin.

La maison est occupée, suivant bail à effet au 01 février 2019 jusqu'au 31 janvier 2022, moyennant un loyer mensuel hors charges de 690 €, lequel bail est annexé audit cahier des conditions de vente.

- **REZ-DE-CHAUSSEE**

On accède à la maison par une porte en PVC avec trois carreaux brouillés qui donne sur un hall d'entrée. Le sol est en marbre, jauni à certains endroits. Les murs sont recouverts d'une tapisserie et le plafond en revêtement fibre de verre, avec légère déformation et traces noirâtres.

- ✓ Séjour

Sur la droite, côté rue, un vaste séjour d'une superficie de 32,35 m2. Murs en soubassement bois surmonté de moulures. Au plafond, revêtement en fibre de verre avec une peinture blanche. Présence d'une fenêtre à une rame, en menuiserie PVC double vitrage et porte-fenêtre sur l'arrière, en menuiserie bois, double vitrage. Deux cheminées en marbre.

- ✓ Salon

D'une superficie de 44,90 m2, on y accède depuis le hall par une porte en bois. Au sol, carrelage. Les murs sont recouverts d'un crépi. Au plafond, peinture blanche avec poutres apparentes et couvertes d'un vernis foncé.

Deux zones en pavé de verre donnant d'un côté et de l'autre côté un grand châssis en bois avec deux rames coulissantes. Présence d'une cheminée à insert.

- ✓ Cuisine

Son accès se fait par une ouverture dans un mur. Le sol est carrelé. Les murs sont recouverts d'une tapisserie pour certains pans et de peinture pour d'autres. Au plafond, peinture blanche. Présence d'une porte donnant sur l'avant.

La cuisine est équipée.

✓ Salle des bains

Son accès se fait depuis un dégagement par une porte pleine. Le sol est carrelé et les murs sont recouverts sur les $\frac{3}{4}$ de la hauteur par une faïence ancienne, elle-même recouverte d'une peinture et en peinture haute, revêtement en fibre de verre. Le plafond est recouvert d'une peinture assortie à celle des murs.

Dans la salle de bains : cabine de douche ancienne, vasque et meuble de salle de bains. Présence d'une buanderie.

✓ Toilettes

On y accède par une porte pleine. Le sol est carrelé, les murs couverts sur la moitié de la hauteur par une faïence ancienne, Au plafond, peinture blanche.

✓ Pièce donnant sur avant

Elle est située face au séjour avec au sol, un plancher bois d'origine. Les murs sont recouverts d'une tapisserie. Le plafond est recouvert d'un revêtement en fibre de verre hors d'usage. Présence d'une fenêtre à une rame, en menuiserie PVC double vitrage. Présence d'une cheminée.

• **PREMIER ETAGE**

Son accès se fait par un escalier en bois dont les marches sont recouvertes d'une moquette ancienne.

✓ Chambre n°1

D'une superficie de 13,90 m², elle donne sur l'arrière à gauche en sortant de l'escalier.

Son accès se fait par une porte en bois, anciennes avec au sol un plancher en bois verni, des murs recouverts d'une tapisserie et au plafond revêtement en fibre de verre, et le plafond d'une peinture blanche. Présence d'une fenêtre, menuiserie PVC, double vitrage. Présence d'une cheminée.

✓ Chambre n°2

D'une superficie de 18,4m², on y accède depuis la chambre n°1, avec au sol un plancher en bois verni, des murs recouverts d'un revêtement en fibre de verre. Présence d'une fenêtre, menuiserie PVC, double vitrage.

✓ Salle de bains

Son accès se fait par une porte en bois, anciennes avec au sol un parquet en bois, des murs recouverts sur moitié d'un carrelage et en partie haute d'un revêtement en fibre de verre, et le plafond d'un revêtement en fibre de verre. Présence d'une fenêtre, menuiserie PVC, double vitrage.

Dans la salle de bains : plan avec deux vasques, baignoire en demi-angle, cabine de douche et cuvette de toilettes suspendue.

✓ Chambre n°3

D'une superficie de 13,70 m², on y accède par une porte en bois ancienne avec au sol un parquet verni, des murs recouverts d'une tapisserie, le plafond en revêtement en fibre de verre. Présence d'une fenêtre, menuiserie PVC, double vitrage.

✓ Chambre n°4

D'une superficie de 12,25 m², on y accède par une porte en bois ancienne avec au sol un parquet verni, des murs recouverts d'une peinture appliquée sur une tapisserie, au plafond peinture appliquée sur un revêtement en fibre de verre. Présence d'une fenêtre, menuiserie PVC, double vitrage.

• **DEUXIEME ETAGE**

Son accès se fait par un escalier situé dans le prolongement du premier avec un entresol en moquette.

✓ Chambre n°5

D'une superficie de 20,35 m², on y accède par une porte avec au sol un plancher d'origine verni, des murs où il existe des zones recouvertes de et d'autres couvertes de tapisserie, au plafond peinture blanche et présence d'une fenêtre de toit.

✓ Dressing

Son accès se fait par une porte avec au sol un plancher d'origine verni, des murs couverts de meubles dressing de et d'autres couvertes de tapisserie, au plafond peinture blanche et présence d'une fenêtre de toit type Velux et fenêtre à deux rames en PVC double vitrage.

✓ Salle de bains

Entre la salle de bains et le dressing, il n'existe pas de séparation. Le sol est recouvert d'un parquet moderne, les murs et plafonds couverts d'une peinture. Présence d'une fenêtre de toit type Velux en PVC double vitrage.

Dans la salle de bains : vasque, douche et cuvette de toilettes

• **CAVES**

On accède aux cinq caves par un escalier en bois.

- **EXTERIEUR**

Sur l'arrière, il existe une terrasse de nature en béton qui se prolonge par une surface engazonnée sans aucune délimitation matérielle.

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité.

Les adjudicataires éventuels devront, faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées audit procès-verbal de description.

En conséquence, aucun recours de ces chefs ne pourront être exercés à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

CADASTRE

Ce bien figure à la matrice cadastrale de JEUMONT (Nord), sous la relation suivante :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AO	1144	647 RUE LEON BLUM	0h06a61ca

Etant précisé que la parcelle AO 1144 provient de la division de la parcelle cadastrée AO 2 en AO 1144 à 1146 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 06 octobre 2010, publié au service de publicité foncière d'Avesnes-sur-Helpe le 11 octobre 2010 volume 2010P n °5091.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication du commandement a été délivré le 27 juillet 2020 par le service de la publicité foncière d'Avesnes-sur-Helpe, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

RAPPEL DE SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever les biens sus mentionnés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens vendus. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des charges et conditions de vente par voie de conclusions.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de ces servitudes.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS poursuivant la vente, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

DISPOSITIONS D'URBANISME

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

L'Avocat poursuivant annexe au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme informatif à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

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

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

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

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

La décision par laquelle la Commune, ou l'Etablissement 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 JEUMONT si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

Monsieur **Alain, Vivien DERAMAIX**, né le 07 avril 1973 à MONS (Belgique), célibataire, demeurant rue des Merbes 217 – 07130 BINCHES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de procédure Civile, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que :

Monsieur Alain DERAMAIX est propriétaire du bien sus-désigné par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte en date du 20 janvier 2010 reçu par Maître LECLERCQ, Notaire à MAUBEUGE.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'Avesnes-sur-Helpe le 26 février 2010 volume 2010P n°1008.

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.

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.

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.

Les enchères seront d'un montant minimum de 500,00 €.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

CHAPITRE VI : MISE A PRIX

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

33.000,00 € (TRENTE TROIS MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à ARRAS par l'Avocat soussigné, le 18 septembre 2020

François-Xavier WIBAULT
Avocat