

**Affaire :**

FXW/CC/AC

Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune d'ANZIN (Section AB n°240 et 462)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ORIENTATION DU :

**LE JEUDI SIX JUIN DEUX MILLE VINGT-QUATRE À NEUF HEURES TRENTE MINUTES
(LE 06/06/2024 à 09 Heures 30)**

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 VALENCIENNES siégeant au Palais de Justice de ladite ville, en son annexe sise 66, Rue du Quesnoy - 59300 VALENCIENNES, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE D'ANZIN (59410)

Un immeuble sis **331, Rue des Déportés**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AB	240	331 RUE DES DEPORTES	0ha01a65ca
AB	462	331 RUE DES DEPORTES	0ha00a84ca

LA VENTE A LIEU AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :



Ayant pour Avocat la **SELARL WIBAULT-AVOCAT**, représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, domicilié en cette qualité au 40, Rue Pasteur - 59110 LA MADELEINE,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Farid BELKEBIR**, Avocat inscrit au Barreau de VALENCIENNES, demeurant en cette qualité sis 3, Place de la République, 1^{er} étage - 59300 VALENCIENNES, 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 :



Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SAS ACTANORD, Commissaires de Justice, en date du 21 Décembre 2023, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 16 Février 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024 S00014.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est **occupé** par [REDACTED] à titre de propriétaire. Le bien est totalement meublé.

DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison semi individuelle à usage d'habitation située en front de rue. Le bâtiment est élevé sur un étage, construite avant 1949, d'une surface habitable totale de 88,06 m², les déclarations du diagnostiqueur.

Toiture en tuiles en deux pans.

La parcelle dispose d'une cour avant, accessible depuis un portail côté pignon gauche de l'habitation, en front de rue.

Présence d'un garage non attenant à l'habitation situé dans la cour à gauche.

Selon les déclarations du propriétaire, le logement dispose d'un raccordement au tout à l'égout et d'un système de chauffage au gaz, précision faite que le gaz est actuellement coupé et qu'il se chauffe avec des radiateurs électriques d'appoint.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Il dispose également d'une ancienne chaudière à condensation qui est éteinte actuellement.

Il précise également que les murs périphériques et plafonds du rez de chaussée ont été isolés il y a environ 5 ans.

Il ignore le montant annuel de sa taxe foncière.

ENTRÉE

La porte d'entrée est située sur le pignon gauche de l'habitation, il s'agit d'une vieille porte en bois avec partie oculus dormant double vitrage intact. Présence d'une ancienne imposte vitrée fixe, vitrerie simple vitrage occultante avec un châssis bois vétuste. Présence d'un point lumineux sur l'extérieur.

La porte d'entrée dispose d'une poignée, plaque de propreté, serrure et clé en état de fonctionnement.

Côté intérieur on retrouve une imposte vitrée sur la porte qui s'ouvre et se ferme correctement.

L'imposte vitrée en contrehaut de la porte est condamnée par du placo sur l'intérieur.

Présence du tableau avec fusibles à proximité.

Cette porte mène directement à la cuisine située sur l'arrière du logement.

CUISINE

Il s'agit d'une surface de cuisine dont le sol est carrelé d'un carrelage cimenté ancien, absence de plinthes sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc à l'état d'usage avec un défaut d'application d'enduisage et de peinture murale.

Il y a quatre points lumineux au plafond ainsi qu'une bouche d'aération.

Présence d'un radiateur gaz à tête thermostatique qui est actuellement coupé selon les déclarations du propriétaire.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre basculante, châssis bois à simple vitrage, marquée par des traces d'humidité. Absence de volet.

Cette pièce est composée d'une cuisine équipée sous forme de « U ». Il s'agit d'une vieille cuisine aménagée, un plan de travail en mélaminé composé d'un évier, plaque de cuisson, hotte et une colonne avec le four.

Présence d'une prise téléphone au sein de cette pièce.

La cuisine dessert sur l'arrière la salle de bains puis les toilettes, sur le côté, l'étage et la descente de cave.

Elle dessert sur l'avant la pièce principale à usage de salon séjour.

SALLE DE BAINS

La salle de bains est accessible depuis la cuisine par le biais d'une porte récente en bois avec partie oculus, une poignée, plaque de propreté.

Le seuil de la salle de bains est composé du même carrelage que dans la cuisine, avec présence d'une tranchée sur le mur à la jonction entre les deux parties.

Le sol de la salle de bains s'étend en contrebas, carrelé d'un carrelage dans les tons beige.

Les murs de la salle de bains sont carrelés d'un carrelage dans les tons beige vétuste sur les $\frac{3}{4}$ de leur surface, le reste des murs et le plafond sont simplement plaqués, non enduits.

On y trouve divers points lumineux sous forme de spots encastrés.

Présence d'un meuble de salle de bains, bouche d'arrivée et de sortie d'eau, d'une baignoire.

Il existe un petit cumulus et un chauffage soufflant électrique. Présence d'un vieux radiateur gaz qui est actuellement coupé.

Cette pièce prend jour par le biais d'une vieille menuiserie bois peinte en blanc, vitrerie simple vitrage occultant, la menuiserie est d'aspect vétuste. Absence de volet.

La menuiserie donne sur la cour arrière.

TOILETTES

Les toilettes sont accessibles depuis la cuisine au sein d'un dégagement par le biais d'une porte isoplane peinte en blanc, une poignée et plaque de propreté.

Le sol y est carrelé d'un carrelage dans les tons vert, plinthes assorties sur le pourtour. Les murs sont enduits à effets et peints dans les tons orangés, à l'état d'usage.

Le plafond enduit est peint en blanc.

Il y a un point lumineux au plafond ainsi qu'une bouche d'aération.

Se présente un toilette siège à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant.

CAVE

Face à la porte des toilettes se trouve l'accès à la cave par le biais d'une porte isoplane.

Présence d'un point lumineux.

La cave se situe sous la descente de l'escalier menant à l'étage et est accessible par le biais d'un escalier béton.

Le sol de la cave est en béton à l'état brut. Les murs sont voûtés en brique.

Il y a un point lumineux en état de fonctionnement. Présence d'un soupirail sans grille donnant sur rue.

Présence d'un dépôt de feuilles mortes au sol au niveau du soupirail ainsi que de flaques d'eau au niveau de la cave.

PIÈCE PRINCIPALE

Depuis la cuisine, est accessible la pièce principale à office de salon/séjour donnant sur l'avant par le biais d'une porte postformée peinte en blanc.

Présence d'une découpe murale irrégulière sur le pourtour du bâti de porte avec laine de verre apparente.

Le sol est revêtu d'un ancien carrelage vétuste, plinthes en bois peintes en noir sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons jaune à l'état d'usage.

Le plafond enduit est peint en blanc, d'aspect irrégulier, avec un réseau de luminaires au plafond ainsi qu'une bouche d'aération.

Se trouve un ancien foyer de cheminée condamné.

Présence d'un radiateur gaz situé sous fenêtre lequel est actuellement coupé.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à trois vantaux, châssis bois peint en blanc, vitrerie double vitrage, l'aspect de la menuiserie est vétuste, elle dispose d'un volet sur l'extérieur sous réserve de bon fonctionnement.

On retrouve par ailleurs la porte d'entrée en façade avant du logement laquelle est une vieille porte en bois avec imposte vitrée disposant d'une poignée et plaque de propreté dont l'ouverture est condamnée et qui dispose d'un volet PVC blanc mécanique roulant qui s'actionne par le biais d'une sangle.

Présence de prise télé et prise RJ45 dans cette pièce.

On y trouve également le compteur électrique et le compteur d'eau au sein de trappe.

MONTÉE D'ESCALIER

L'étage est accessible depuis la cuisine par le biais d'un bloc-porte postformé peint en blanc, une poignée et plaque de propreté.

L'escalier menant à l'étage est un escalier de bois, marches et contremarches peintes dans les tons gris.

Les murs et plafond sont simplement plaqués, non enduits ni peints. La trémie est à l'état brut.

PALIER

Le sol du palier de l'étage est revêtu d'un linoléum de couleur jaune usagé, présence de plinthes sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement plaqués, non enduits ni peints.

Il y a deux points lumineux au plafond ainsi qu'une bouche d'aération.

Ce palier comporte un dégagement à office de dressing et dessert deux chambres côté pignon gauche ainsi que l'accès aux combles.

CHAMBRE N°1

Une première chambre est accessible par le biais d'une porte isoplane peinte en blanc à l'état d'usage à proximité de l'escalier, présence d'une barre de seuil.

Le sol est revêtu d'une moquette dans les tons vert, présence de plinthes sur le pourtour.

Les murs sont tapissés d'une tapisserie enfantine qui est défraîchie et décollée.

Le plafond enduit est peint en blanc. Il y a un point lumineux au plafond.

Cette chambre est située à l'angle pignon gauche arrière de l'habitation et prend ainsi jour par le biais de deux fenêtres.

Une première fenêtre donne sur l'arrière, châssis bois peint en blanc, vitrerie double vitrage, la menuiserie est usagée, absence de volet sur l'extérieur.

A sa gauche, présence d'un radiateur gaz.

Une seconde fenêtre donne côté pignon gauche de l'habitation, châssis bois peint en blanc, vitrerie simple vitrage, la menuiserie est vétuste. Présence d'un volet PVC blanc.

CHAMBRE N°2

La seconde chambre est accessible par le biais d'une porte isoplane peinte en blanc, une poignée, plaque de propreté.

Le sol de cette chambre est revêtu d'un linoléum de couleur beige à l'état d'usage, présence de plinthes partielles en bois peintes en blanc.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc, l'enduit est toutefois particulièrement abîmé et altéré sur toute la surface murale et plafonnière.

Il y a un point lumineux au plafond.

Au sein de cette pièce se trouvent deux fenêtres donnant en devanture, chacune double vantail, châssis bois, vitrerie double vitrage, les menuiseries sont vétustes, avec défaut de finition sur le pourtour du bâti de celles-ci.

Elles disposent d'un volet apparemment manœuvrable par le biais d'une tige oscillante.

Entre ces deux menuiseries se trouve un radiateur gaz qui est actuellement coupé.

COMBLES

Les combles sont accessibles par le biais d'un escalier extractible sous trappe.

On y trouve le versant de la charpente bois qui est occulté par des planches de placoplâtre comportant des trous.

Présence d'une fenêtre de toit rotative, châssis bois, donnant sur l'arrière. Les lieux sont à usage de dépôt.

EXTÉRIEURS

Il s'agit d'une maison en semi-mitoyenneté ayant pignon sur rue. Apposition du n° 331 sur la façade.

La façade est cimentée et peinte dans les tons beige, avec présence de diverses fissures qui s'étendent tant entre la porte d'entrée de l'habitation et la fenêtre de l'étage mais également des fissures qui se profilent entre les deux fenêtres, rez-de-chaussée et étage gauche ainsi qu'au niveau du soubassement de la fenêtre du rez-de-chaussée.

Présence du soupirail mentionné au niveau de la cave sans grille et présence d'un coffret compteur GDF.

La porte d'entrée de l'habitation est actuellement occultée par un volet PVC blanc qui est baissé et condamné de l'intérieur.

On retrouve en devanture une fenêtre en rez-de-chaussée, l'appui fenêtre en béton est usagé et fissuré et les deux fenêtres à l'étage donnant au sein de la chambre.

Présence d'une gouttière et descente d'eaux pluviales sur la gauche.

Sur la gauche de l'habitation se trouvent deux petits murets bas venant maintenir un portail.

Ces deux murets sont également cimentés, ils comprennent d'importantes fissures.

On notera par ailleurs que le pilastre de droite laisse entrevoir la ferraille et est descellé.

Présence d'une boîte aux lettres et d'un portail métallique à double vantail de couleur grise, une serrure à clé.

COUR DE STATIONNEMENT

A l'arrière de ce portail on retrouve une cour qui est bitumée à l'état d'usage ainsi qu'un caniveau en partie centrale.

On trouve également un garage au fond de la cour à gauche, que nous verrons plus après.

PIGNON GAUCHE

Le pignon gauche de l'habitation qui est ainsi visible depuis cette cour avant est cimenté et peint dans les tons beige en partie basse, élevé en brique en partie haute à l'état d'usage.

On retrouve la porte d'accès au sein de la cuisine, la fenêtre au rez-de-chaussée donnant au niveau de la cuisine ainsi que la fenêtre à l'étage donnant au sein de la chambre.

Présence d'une descente d'eaux pluviales à l'arrière du pignon.

COUR ARRIÈRE

La cour s'étend sur l'arrière de l'habitation toujours bitumée à l'état d'usage, des pousses d'herbe ainsi que des dépôts de végétaux sont présents.

La cour est bordée à droite par le biais d'un mur élevé en parpaing partiellement peint dans les tons beige, sur l'arrière par une partie en brique appartenant partiellement au voisin.

Sur l'arrière de la cour, se trouvent d'anciennes toilettes. La cour est scindée du jardin par un mur.

FAÇADE ARRIÈRE

La façade arrière de l'habitation est toujours cimentée, peinte dans les tons beige, on notera un faïençage de fissures.

On retrouve la fenêtre de la chambre donnant sur l'arrière, une petite extension élevée en brique en rez-de-chaussée avec une toiture de tôles ondulées qui comprend la fenêtre de salle de bains laquelle est condamnée par un grillage métallique sur l'extérieur.

JARDIN

Le jardin est accessible par le biais d'une vieille porte métallique située sur le mur arrière de clôture de la cour.

Ce mur de clôture arrière est élevé en brique d'aspect vétuste.

Le jardin est engazonné non entretenu.

Il est bordé sur le pourtour par des claustras en bois sur la gauche, par du grillage métallique souple et brise-vue au fond ainsi que sur la droite.

GARAGE

Le garage est élevé en parpaing, cimenté et peint dans les tons beige.

Le pignon côté cour est faïencé.

Présence d'une structure de vieille menuiserie vétuste avec simple vitrage dont l'un des carreaux est cassé et fissuré.

Il dispose d'une descente d'eaux pluviales.

La porte de garage est une porte métallique basculante de couleur bleue.

Le sol du garage est en béton, présence d'une trappe au sol.

Il comporte une toiture de tôles ondulées.

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description dressé par le Commissaire de Justice instrumentaire qui s'est rendu sur les lieux et 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 ainsi que de la description de l'immeuble établie par le Commissaire de Justice instrumentaire.

Aucun recours ne pourra être exercé, ni à l'encontre du créancier poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

CADASTRE

L'immeuble figure à la matrice cadastrale de la Commune **d'ANZIN (59410)** sis **331, Rue des Déportés**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AB	240	331 RUE DES DEPORTES	0ha01a65ca
AB	462	331 RUE DES DEPORTES	0ha00a84ca

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.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie a été délivré le 19 Février 2024 par le service de la publicité foncière de VALENCIENNES, lequel demeure 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.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute éventuelle servitude.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre [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 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'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 d'ANZIN, si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

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

[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 le bien immobilier ci-dessus-désigné appartient à [REDACTED], par suite de l'acquisition qu'il en a faite, à savoir :

- S'agissant de la parcelle cadastrée section AB n°240 : suivant acte reçu par Maître BAUDUIN, Notaire à VALENCIENNES, en date du 07 Décembre 2009 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière le 18 Janvier 2010, sous la référence d'enlissement 5924P03 2010P422,
- S'agissant de la parcelle cadastrée section AB n°462 : suivant acte reçu par Maître Cédric BRUNEAU, Notaire à VALENCIENNES, en date du 15 Janvier 2020 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière le 27 Janvier 2020 sous la référence d'enlissement 5924P03 2020P655.

NOTA

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété et autres déclarations, ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, sans recours contre les vendeurs ; elles ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de l'Avocat poursuivant la vente, rédacteur du Cahier des charges.

Suit ci-après le cahier des conditions générales de la vente.

TITRE 2ND - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Cadre juridique

Le présent cahier des 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 - Prémption 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 : ENCHERES

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 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 revêtu 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 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 :

25.000,00 €
(VINGT-CINQ MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 05 Avril 2024

François-Xavier WIBAULT
Avocat

