

**Affaire :****FXW/CC/AC**

Tribunal Judiciaire de VALENCIENNES - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de AULNOY-LEZ-VALENCIENNES (section AE n°293 et AE n°493)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**AUDIENCE D'ORIENTATION DU :**

JEUDI 06 JUIN 2024 À 9H30
(Jeudi six juin deux mille vingt quatre à neuf heures trente)

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, sis 66, Rue du Quesnoy - 59300 VALENCIENNES, l'immeuble dont la désignation suit :

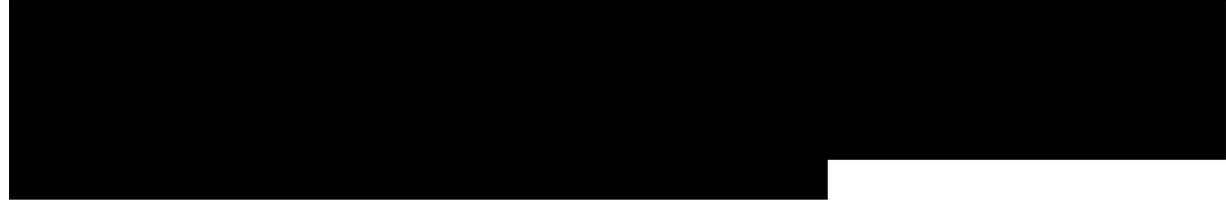
COMMUNE D'AULNOY-LEZ-VALENCIENNES (59300)

Un immeuble mixte à usage de commerce et d'habitation sis 20, Place Roger Salengro et 1B impasse de la Chasse figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AE	293	PL ROGER SALENGRO	0ha01a06ca
AE	493	1B IMP DE LA CHASSE	0ha03a05ca

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 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 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 **Maître Farid BELKEBIR**, Avocat inscrit au Barreau de VALENCIENNES, demeurant en cette qualité en son cabinet sis 3, Place de la République, 1^{er} étage - 59300 VALENCIENNES, lequel se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de 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 - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice, en date du 22 décembre 2023, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière le 16 février 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024 S n°13.

TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu :

- De la copie authentique dûment revêtue de la formule exécutoire d'un acte reçu par Maître Raphaël DEDISE, Notaire titulaire d'un Office Notarial à VALENCIENNES, en date du 25 mai 2018, contenant prêt consenti par la [REDACTED] à la [REDACTED], à savoir « PRÊT PROFESSIONNEL - IMMEUBLE À USAGE COMMERCIAL » n°15629 02740 00047745702 d'un montant initial de 270.000,00 €, augmenté des intérêts au taux contractuel de 1,94% l'an, remboursable sur une période de 180 mois,
- Et en vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière une inscription de privilège de prêteur de deniers en date du 25 mai 2018 publiée le 14 juin 2018 sous la référence d'enlissement 5924P03 2018V1795, ensemble la reprise pour ordre en date du 25 mai 2018 publiée le 24 mai 2019 sous la référence d'enlissement 5924P03 2019D6135,

La [REDACTED] susnommée a, suivant exploit de la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice, en date du 22 décembre 2023, publié auprès des services de la publicité foncière de Valenciennes le 16 février 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024 S N°13, fait délivrer à la [REDACTED] susnommée, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 30 octobre 2023, la somme de 257.736,53 € outre intérêts moratoires au taux contractuel de 1,94% et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 23 janvier 2024 par la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice, lequel demeure intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente, et auquel il est expressément renvoyé pour une plus ample description de l'immeuble saisi.

Le dossier de diagnostic technique établi concomitamment par la SARL DIAMMO DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, 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.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Monsieur PAMART Antony, Gérant de la [REDACTED], a déclaré au Commissaire de Justice requis que l'ensemble du bâtiment est **inoccupé** depuis environ 2 ans et qu'il a cessé son activité de restauration, ce qui est corroboré par l'absence de tout meuble.

DESCRIPTION

Sur place, il s'agit d'un **immeuble mixte à usage commercial et d'habitation** élevé en briques sur cave et comprenant un étage, en double mitoyenneté.

Le bâtiment est érigé en front et sur un angle de rue et dont la façade donne sur la place principale de la Commune.

L'immeuble comprend au rez de chaussée, une surface commerciale, Activité de Restauration et à l'étage, un logement de fonction accessible depuis la partie commerciale. La partie habitation à l'étage comprend, outre la pièce principale, le cellier, la cuisine et la salle de bains, trois chambres, l'une donnant en devanture, les deux autres donnant sur l'arrière du logement.

Toiture en ardoises.

Année de construction : avant 1949.

Superficie habitable totale : 321,95 m²

Surface au sol totale : 454,91 m²

Le gérant [REDACTED] déclare :

- Que le bâtiment dispose d'un raccordement au tout à l'égout.
- Que la taxe foncière annuelle pour l'ensemble des surfaces commerciale et habitation est d'environ 3 800.00 €.
- Que le bâtiment aurait été construit en l'an 1502.
- Que les menuiseries de l'ensemble du bâtiment sont récentes, changées il y a deux ans, châssis aluminium, gris, vitrerie double vitrage.

Absence de volet sur l'extérieur.

Le chauffage central est au gaz, il est actuellement coupé.

L'électricité est coupée au sein des lieux.

FACADE EXTERIEURE AVANT

Il s'agit d'un vieux bâtiment élevé en brique et pierres à l'angle de rue face à la place Roger Salengro.

Il s'agit d'un bâtiment élevé sur un étage.

Présence d'une vieille toiture en ardoise présentant quelques traces de mousse verdâtres.

L'ensemble des menuiseries du bâtiment est d'aspect récent, châssis métalliques gris, vitrerie double vitrage, sans volet.

Présence de deux portes d'entrée avec bâtons maréchal et impostes vitrées fixes en contrehaut menant à la surface du rez-de-chaussée.

Il s'agit d'un bâtiment mixte à usage commercial au rez-de-chaussée et d'habitation à l'étage.

La surface commerciale du rez-de-chaussée abritait un restaurant bistronomique estampillé « AU VIEUX MANOIR » suivant présence d'enseignes « AU VIEUX MANOIR RESTAURANT » sur la surface du bâtiment à trois endroits ainsi que la présence de tableaux d'affichage extérieurs.

Apposition du n° 20 à l'angle du bâtiment ainsi que d'une boîte aux lettres.

Présence de quatre soupiraux, dont l'un avec grille sur la surface droite du bâtiment.

L'accès au bâtiment s'effectue par le biais de la porte d'entrée située à l'angle du bâtiment.

Il s'agit d'une porte châssis métallique gris, vitrerie double vitrage occultant, imposte vitrée fixe en contrehaut, un bâton maréchal. Côté intérieur la porte est sensiblement identique. Présence d'anciens éléments de détection d'alarme.

PARTIE COMMERCIALE AU REZ-DE-CHAUSSÉE

- **ANCIENNE SALLE DE RESTAURANT :**

Il s'agit de l'ancienne salle de restaurant, qui est totalement vide hormis la présence d'un dépôt de palettes bois et d'anciens sièges en bois noir.

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons noir à l'état d'usage. Je remarque la présence d'importants impacts au sol en partant du milieu de la pièce et se dirigeant vers les sanitaires.

Les murs sont enduits à effet et peints dans les tons gris.

Le plafond est voûté en brique avec trois colonnes de pierres centrales.

Au sein de chacune des voûtes, présence de fils électriques avec fusibles pour points lumineux.

Au sein de cette surface située en rez-de-chaussée donnant côté place Roger Salengro se présentent la surface de salle sur la gauche, à droite la partie bar avec accès à l'habitation située à l'étage, au fond, se trouvent sur la droite l'accès aux anciens toilettes du restaurant ainsi qu'à la pergola arrière et sur la gauche l'accès aux anciennes cuisines donnant également accès à la pergola et au jardin.

Sur la gauche de la porte d'entrée se trouve un radiateur gaz peint dans les tons gris, présence de trois radiateurs gaz sous chacune des trois fenêtres donnant en devanture, un radiateur gaz situé sur l'arrière à l'approche des toilettes, puis un dernier radiateur gaz peint dans les tons gris sous la fenêtre passe-plat de la cuisine.

Outre la porte d'entrée, présence de trois menuiseries ainsi que d'une porte d'entrée sur la façade gauche du bâtiment.

Présence pour les deux menuiseries excentrées d'impostes vitrées fixes ainsi que d'un ouvrant, châssis métalliques gris, vitrerie double vitrage, sans volet extérieur.

En fenêtre centrale, une imposte vitrée fixe, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage.

Puis la seconde porte d'entrée au sein de la salle, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, bâton maréchal et imposte vitrée fixe en contrehaut.

Sur la droite de l'entrée du restaurant se trouve l'ancien bar opéré par des comptoirs en bois de couleur noire.

La surface de salle s'établit sur deux niveaux par le biais de deux marches en partie centrale et de rambardes.

A l'arrière droite de l'ancienne salle de restaurant, se trouve une imposte vitrée fixe, châssis bois, qui est occultée par un miroir, et qui donne au sein des toilettes.

Présence d'une vieille menuiserie bois, vitrerie simple vitrage, donnant vue sur une pièce arrière.

Puis il existe une vieille porte en bois peinte en noir avec partie oculus et poignée maréchal menant à l'ancien espace cuisine du restaurant.

Une ouverture sous forme de passe-plat qui est carrelée se situe sur l'arrière gauche du restaurant.

A proximité se trouve un coffret bois ainsi qu'un espace de rangement sous forme d'étagères bois.

- **ANCIEN BAR :**

A droite de l'entrée, se trouve l'ancien bar.

Il s'agit de comptoirs en bois noir. Présence d'une marche.

La surface intérieure du bar est en effet légèrement surélevée.

Présence de portes western à l'entrée de ce dernier.

Le sol du bar est constitué d'un revêtement PVC de couleur marron à l'état d'usage.

Présence de vieux meubles bois de couleur noire et plan de travail carrelé.

Présence de bouches d'arrivée et de sortie d'eau, d'un évier en inox deux bacs.

Présence d'étagères vitrées ainsi que de quatre portes de réfrigérateur intérieur, surfaces de rangement.

Le coffret électrique relatif à l'ensemble du bâtiment se présente côté bar, on y trouve le disjoncteur, le tableau électrique ainsi que le compteur électrique, l'électricité est coupée.

Cet espace bar prend jour par le biais d'une imposte vitrée fixe, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, absence de volet sur l'extérieur.

A l'arrière du bar, se trouve en enfilade, une pièce palière menant notamment à l'étage du bâtiment.

- **ESPACE TOILETTES** :

L'espace toilettes de l'ancien restaurant est accessible par le biais d'une volée de marches carrelées, et deux vieilles portes en bois à oculus menant à une surface de rez-de-chaussée inférieur.

On accède à un palier inférieur dont le sol est revêtu d'un revêtement PVC de couleur noire.

Les murs intérieurs sont élevés en brique, les murs périphériques sont quant à eux soit tapissés de couleur grise, soit enduits et peints dans les tons gris.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond d'où débordent des fils électriques pour points lumineux.

Au sein de cet espace sanitaires, on retrouve l'imposte vitrée fixe mentionné côté salle en bois peinte en noir, avec vitrerie simple vitrage.

En dessous on trouve un radiateur gaz à tête thermostatique.

Un soupirail avec grille.

On y trouve par ailleurs un petit lave-mains extérieur, puis les toilettes en elles-mêmes.

Un toilette femme accessible par le biais d'une porte en bois avec bras de maintien.

Le sol est revêtu du même revêtement PVC, les murs sont tapissés, une tapisserie dans les tons gris, le plafond est constitué de dalles de faux-plafond.

S'y trouve un toilette siège à l'anglaise, réservoir dorsal.

Puis une petite fenêtre basculante châssis bois, vitrerie simple vitrage occultant, à l'état d'usage.

La partie **sanitaires homme** ne dispose pas de porte.

Le sol y est revêtu du même revêtement PVC à l'état d'usage, les murs sont enduits et peints dans les tons gris, le plafond est constitué de dalles de faux-plafond.

S'y trouvent deux urinoirs.

Sur le mur intérieur présence de la vieille menuiserie bois qui est occultée par un miroir côté salle.

L'espace sanitaires dispose ensuite d'une porte de service menant à la terrasse arrière du restaurant par le biais d'une double porte, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage occultant, disposant d'une poignée et plaque de propreté, serrure et clé en état de fonctionnement.

- **CUISINES :**

Les cuisines de l'ancien restaurant sont accessibles par le biais d'une volée de marches carrelées usagées et d'une vieille porte en bois noir.

On accède en premier lieu à un palier dont le sol est carrelé, un carrelage ancien dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont constitués tantôt d'un lambris bois, tantôt enduits et peints en blanc.

S'y trouve un coffrage avec fusibles.

Le plafond est constitué de vieilles dalles de faux-plafond avec un point lumineux sous forme de globe.

Par le biais d'une ouverture on accède aux cuisines en elles-mêmes dont le sol est carrelé, un carrelage dans les tons beige à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour. L'aspect du carrelage est usagé et sale du fait de l'exploitation ancienne des lieux.

Les cuisines sont totalement vides de mobilier.

Les surfaces murales de la première partie de cuisine sont carrelées, un carrelage dans les tons blanc, marqué par de nombreux trous ainsi que de spectres de dépose de mobilier.

On retrouve le système passe-plat sur la gauche.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond usagées, en mauvais état.

Il existe un câble électrique pour point lumineux au plafond ainsi qu'une grosse bouche de cheminée.

L'espace arrière de cuisine est accessible par le biais de deux arcades.

Au sol il s'agit d'un carrelage beige d'un autre bain qui est usagé et taché, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont enduits et peints en blanc. On trouve une surface carrelée sur le mur arrière, des réseaux de canalisation, bouche d'aération.

Une petite fenêtre basculante, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, donnant vue sur l'arrière.

S'y trouve ensuite une porte de service maculée de traces noirâtres d'humidité, menant à la terrasse, préau et jardin. Il s'agit d'une porte isoplane peinte en blanc, poignée et plaque de propreté, serrure à clé.

On accède à la terrasse et au jardin par le biais de la porte de service de la cuisine.

A l'extérieur, on trouve à proximité de cette porte la porte de service double vantail des sanitaires que j'ai pu mentionner.

- **TERRASSE ET JARDIN :**

Terasse arrière sous préau :

On accède à la terrasse arrière sous préau dont le sol est carrelé sur deux niveaux. On notera que le carrelage est cassé, en mauvais état.

Sous le préau, les murs extérieurs du bâtiment sont en briques partiellement peintes en blanc à l'état d'usage.

On retrouve par ailleurs la fenêtre du toilette femme.

Le plafond est constitué de charpentes en bois et d'isolants usagés.

Il s'agit d'une sorte de préau sommaire qui s'étend sur l'arrière par des planches simples de placoplâtre dont la toiture est dans la continuité.

On y trouve tableau avec fusibles ainsi que prises électriques.

Ce préau est ouvert vers le jardin.

- **Façade arrière** :

on y trouve l'extension de la cuisine qui est élevée en briques rouges d'aspect récent. On retrouve la fenêtre de service de la cuisine ainsi qu'un robinet de service. L'extension comporte une toiture en tôle ondulée ainsi que la cheminée.

A l'arrière du bâtiment s'étend une terrasse carrelée, un carrelage extérieur usagé.

Sur cette terrasse, le préau est composé de tôles et d'une toiture ondulée.

A l'étage, la façade arrière relève d'une vieille élévation en brique avec une toiture ardoise où on retrouve trois fenêtres donnant au sein de la partie habitation.

- **Jardin** :

Le jardin qui s'étend sur l'arrière est engazonné, non entretenu.

La parcelle arrière est bordée sur la gauche par un vieux mur d'enceinte en brique usagé, en mauvais état, avec un petit muret intérieur de parpaings comprenant la descente d'eaux pluviales de la gouttière de l'extension.

Sur l'arrière, la parcelle est clôturée par une haie de thuyas non entretenue.

Sur la droite, la parcelle est bordée par des murs d'enceinte brique et parpaing des habitations voisines.

- **Local chaudière** :

Le local chaudière est ensuite accessible à l'arrière gauche de l'extension de la cuisine qui s'étend sous forme de préau.

On y trouve une vieille porte en bois blanche, munie d'une targette de sécurité pour la fermeture.

Le sol est en béton, les murs sont élevés en brique à l'entour, le plafond est constitué de vieilles dalles de faux-plafond.

Se trouvent une chaudière 2013, 36 kg et un cumulus.

- **PIECE PALIERE** :

A l'arrière du bar, en enfilade, sur la droite du rez-de-chaussée, nous accédons à une pièce palière par le biais d'une arcade en bois peinte dans les tons noir, dont la porte est actuellement déposée.

Cette pièce mène tant à la cave qu'à l'étage du bâtiment.

Le sol y est carrelé, un carrelage dans les tons beige, plinthes en bois peintes en noir sur le pourtour.

Les murs sont enduits et fibrés dans les tons bleu, on notera des kyrielles de chevilles Molly visibles sur les murs.

Présence d'un vieux radiateur gaz.

Ce palier donne vue au sein de l'étage.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre composant imposte et un ouvrant, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, absence de volet sur l'extérieur.

- **CAVE** :

Sous l'escalier, se trouve l'accès à la cave opéré par le biais d'une porte en bois peinte en noir avec targette de sécurité pour la maintenir fermée.

Se trouvent au niveau de la descente de cave deux tableaux électriques.

L'accès à la cave est opéré par un vieil escalier de béton.

On y trouve un point lumineux.

On retrouve en partie supérieure le versant de l'escalier menant à l'étage.

Présence d'une rambarde main courante sur la gauche.

La surface de cave est constituée au sol d'un ancien béton.

Les murs sont voûtés en brique.

La cave s'établit sur plusieurs niveaux.

On y trouve des espaces de rangement, un soupirail avec grille.

On y trouve le réseau de fûts de bière.

La seconde partie de cave est identique, elle est voûtée en brique, elle comporte un soupirail, un point lumineux au plafond.

Une troisième partie de cave s'étend plus encore et comprend les mêmes caractéristiques que précédemment. On y trouve à nouveau un soupirail avec grille, le compteur d'eau. Un trou est présent au sol.

Une dernière partie de cave mène plus après vers l'arrière. On y retrouve un vieil escalier condamné et des parties de cave attenantes.

La cave est vide hormis la présence de quelques encombrants et débris.

PARTIE HABITATION A L'ETAGE

L'étage est ensuite accessible depuis la pièce palière du rez de chaussée par un escalier de bois, marches et contremarches peintes dans les tons noir. Il s'agit d'un vieil escalier en quart tournant qui mène à un palier intermédiaire en bois à l'état d'usage sur le pourtour de la pièce.

Les murs sont toujours fibrés ou peints dans les tons bleu canard.

Un point lumineux en applique murale.

Le plafond est enduit et peint en blanc avec poutres en bois apparentes.

Se trouve sur ce palier intermédiaire une fenêtre donnant sur rue, un seuil vantail, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, absence de volet sur l'extérieur. Un appui fenêtre qui est carrelé.

On accède à la partie habitation au terme de ce palier par le biais d'une vieille porte en bois disposant d'une poignée et plaque de propreté.

- **COULOIR DE CIRCULATION :**

On pénètre au sein d'un vaste couloir de circulation qui dessert les différentes pièces du logement.

Le sol est revêtu d'un carrelage orangé à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et peints en blanc à l'état d'usage.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il comporte des poutres en bois apparentes.

Un dégagement s'opère sur la droite vers l'espace toilettes et comporte les mêmes caractéristiques au niveau des sol, murs et plafond.

Ce couloir de circulation dessert diverses pièces tant sur l'avant que sur l'arrière.

- **SALLE DE BAIN :**

La première porte sur la gauche donnant en devanture du logement dessert la salle de bains. Il s'agit d'une vieille porte postformée en bois, une poignée et plaque de propreté.

Le sol est carrelé, un vieux carrelage dans les tons orangé, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et peints en blanc à l'état d'usage.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a des câbles électriques qui débordent du plafond pour le point lumineux.

On notera la présence de surfaces carrelées aux abords des points d'eau, meuble de salle de bains, baignoire ainsi que réseau de canalisation sur le mur du fond.

Au niveau du mur en soupente, il s'agit d'un parement bois.

On trouve dans cette pièce sur la gauche du mobilier de salle de bains, des vieux meubles en mélaminé de couleur blanche, avec plan de travail de couleur beige, vasque thermoformée, armoire de toilette.

Il s'ensuit une baignoire en faïence de couleur beige qui est encrassée. On notera que son tablier est en mauvais état.

On y trouve par ailleurs un radiateur à gaz qui est déposé du mur et repose au sol.

Au-dessus une fenêtre un ouvrant, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage occultant.

On notera que la surface carrelée à l'arrière du radiateur et sous fenêtre est déposée.

Présence d'un réseau de canalisation, bouches d'arrivée et de sortie d'eau.

Il existe ensuite une cabine de douche avec parois vitrées, des traces d'usage sont visibles ainsi que des traces d'humidité.

- **DÉGAGEMENT VERS LES TOILETTES :**

Sur la droite, le couloir de circulation s'étend sous forme de palier comportant les mêmes caractéristiques que le couloir, le sol étant carrelé dans la continuité, un carrelage dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour.

Une surface murale carrelée se présente sur la gauche, bien que les murs soient fibrés et peints en blanc à l'entour.

Le plafond est enduit et peint en blanc, poutres en bois apparentes, un point lumineux avec uniquement des câbles qui débordent.

Présence d'un radiateur gaz sur la droite.

- **TOILETTES :**

Cet espace mène aux toilettes en elles-mêmes accessibles par le biais d'une vieille porte en bois isoplane.

Le sol est revêtu du même carrelage dans les tons marron usagé, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et peints dans les tons noir.

Une partie du mur en soupente est revêtue d'un lambris bois.

Le plafond est enduit et peint en blanc, poutres en bois apparentes.

Il y a un point lumineux au plafond sous forme de douille.

On y trouve un toilette siège à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant.

- **PREMIÈRE CHAMBRE :**

Troisième porte sur la gauche : il s'agit d'une chambre accessible par le biais d'une vieille porte en bois postformée, une poignée et plaque de propreté.

Le sol est revêtu du même carrelage dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et peints dans les tons blanc. Le mur en soupente est constitué d'un lambris bois.

Le plafond est enduit et peint, poutres en bois apparentes.

Un point lumineux au plafond avec ampoule.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre un seul ouvrant, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, absence de volet sur l'extérieur.

Sous cette fenêtre se trouve un radiateur à tête thermostatique.

Présence de câble télé.

- **SALON / SÉJOUR** :

Quatrième porte sur la gauche donnant en façade avant : il s'agit d'une double porte postformée en bois avec partie oculus dormant simple vitrage intact, une poignée et une plaque de propreté. Elle mène à la surface de salon-séjour.

Le sol est revêtu du même carrelage dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour à l'état d'usage.

Les murs sont fibrés et peints dans les tons blanc à l'état d'usage, l'aspect est toutefois grisâtre et taché.

Le mur en soupente est en lambris bois.

Le plafond est enduit et peint en blanc, poutres en bois apparentes.

Deux points lumineux, l'un avec douille, l'un avec ampoule.

Présence d'un réseau de prises électriques, de câbles électriques.

Deux radiateurs gaz sont présents dans cette pièce.

En partie centrale se trouve une fenêtre donnant sur rue, un seul vantail, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage.

Présence de quelques traces noires visibles sur le mur extérieur.

- **DEUXIÈME CHAMBRE** :

La chambre au fond du couloir est accessible par le biais d'une porte postformée en bois, une poignée et plaque de propreté.

Il s'agit d'une chambre qui donne sur l'arrière de l'habitation.

Le sol est revêtu du même carrelage dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour à l'état d'usage.

Les murs sont fibrés et peints en blanc hormis le mur en soupente qui est en lambris bois.

Le plafond est enduit et peint blanc, poutres en bois apparentes et point lumineux avec ampoule.

Présence d'un câble télé.

Présence d'un radiateur gaz sous fenêtre.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre un seul ouvrant, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, donnant sur l'arrière de l'habitation.

- **TROISIÈME CHAMBRE :**

Une chambre est accessible par la troisième porte sur la droite du couloir, vieille porte en bois postformée, une poignée et plaque de propreté.

Cette chambre donne sur l'arrière de l'habitation.

Le sol est carrelé dans la continuité, un carrelage dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont fibrés et peints en blanc à l'état d'usage.

Le mur en sou pente est en lambris bois.

Le plafond est enduit et peint en blanc, poutres en bois apparentes ainsi qu'un néon.

Présence d'un câble télé.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre un seul vantail, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, donnant vue sur l'arrière de l'habitation. Absence de volet sur l'extérieur.

En dessous se trouve un radiateur gaz.

- **CUISINE :**

Deuxième porte à droite du couloir : il s'agit d'une porte postformée en bois, une poignée et plaque de propreté, partie oculus dormant, donnant sur la cuisine donnant sur l'arrière du logement. Le bâti de porte et la porte sont abîmés.

Le sol est carrelé, un carrelage dans les tons marron, plinthes assorties sur le pourtour, on notera que les joints du carrelage sont défaits.

Les murs sont fibrés et peints dans les tons blanc à l'état d'usage.

Le plafond est enduit et peint en blanc, il est maculé par d'importantes traces d'humidité noirâtres et marronnâtres, poutres en bois apparentes, un point lumineux sous forme de douille.

S'y trouve du mobilier de cuisine ancien et sommaire. Il s'agit de mobilier sur la périphérie en mélaminé de couleur blanche, éléments bas et hauts, un plan de travail en mélaminé de couleur verte.

Il reste sur place une hotte ainsi qu'une vieille plaque gaz.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre un seul vantail, châssis métallique gris, vitrerie double vitrage, qui donne vue sur le jardin.

En dessous se trouve un vieux radiateur gaz.

- **CELLIER** :

Première porte sur la droite du couloir de circulation : il s'agit du cellier accessible par le biais d'une vieille porte en bois postformée, une poignée et plaque de propreté.

Le sol est revêtu d'un vieux carrelage dans les tons marron, sans plinthes sur le pourtour.

Les murs à l'entour sont simplement plaqués voire en plaques de placoplâtre brutes.

Le plafond est constitué de plaques de placoplâtre non finies, avec point lumineux sous forme de globe ainsi qu'une trappe de sûreté, laquelle est ouverte et donnant vue au sein des combles.

S'y trouve au sein de cette pièce un cumulus.

On notera la présence de traces d'humidité visibles sur le mur colonne de gauche. Il s'agit d'une pièce aveugle.

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'AULNOY-LEZ-VALENCIENNES** (59300), sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AE	293	PL ROGER SALENGRO	0ha01a06ca
AE	493	1B IMP DE LA CHASSE	0ha03a05ca

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 de la [REDACTED] [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'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 D'AULNOY LEZ VALENCIENNES si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT 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 le bien immobilier ci-dessus désigné appartient à la [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite au terme d'un acte reçu par Maître David TASSOU, Notaire à VALENCIENNES, en date du 25 mai 2018, dont une expédition a été publiée après des services de la publicité foncière le 04 juillet 2018 sous la référence d'enlissement 5924P03 2018P4568.

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 :

175.000,00 €
(CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 03 avril 2024.

François-Xavier WIBAULT
Avocat

