

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

Tribunal Judiciaire d'EVREUX - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune d'EZY SUR EURE (Section B 1477 et B 1475 lots n° 1 et 3)

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE****AUDIENCE D'ORIENTATION DU :****LUNDI 06 MAI 2024 À 9 HEURES 00**  
**(LUNDI SIX MAI DEUX MILLE VINGT QUATRE À NEUF HEURES)**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie-immobilière près le Tribunal Judiciaire de d'EVREUX siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis 4bis, Rue de Verdun - 27022 EVREUX CEDEX, l'immeuble dont la désignation suit :

**COMMUNE D'EZY SUR EURE (27530)**

Un immeuble sis Boulevard Ulysse Lavertu, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
B	1477	BD ULYSSE LAVERTU	0ha02a00ca
B	1475	BD ULYSSE LAVERTU	0ha00a36ca

Et consistant en :

- Le **LOT N°1** (et les 717/ 10 000èmes des parties communes générales) ;
- Le **LOT N°3** (et les 7310 / 10 000èmes des parties communes générales).

État descriptif de division - Règlement de copropriété :

Ledit bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître BOUCHERY, Notaire à ANET, en date du 26 février 2005, publié auprès des services de la publicité foncière le 18 mars 2005 sous la référence d'enlissement 2704P01 2005P2065.

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 40, Rue Pasteur - 59110 LA MADELEINE,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat au cabinet de la **SCP DOUCERAIN EUDE SEBIRE**, représentée par **Maître Jean-Michel EUDE**, Avocat au Barreau de l'Eure, domicilié en cette qualité 35 rue Joséphine - 27000 EVREUX, lequel se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire d'EVREUX 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 SCP Jean-Pierre FOSSET - Christelle LEGROS, Commissaires de Justice, en date du 27 novembre 2023, publié auprès des services de la publicité foncière d'EVREUX le 11 janvier 2024 sous la référence d'enlissement 2704P01 2024 S n°2.

---

## TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

---

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu :

- De la grosse dûment revêtue de la formule exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'EVREUX, chambre civile, en date du 19 décembre 2022 (RG n°22/02817), signifié suivant exploit de la SELARL LEVESQUE, MARMION ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice, en date du 03 janvier 2023, à ce jour définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Directeur de Greffe de la Cour d'Appel de ROUEN en date du 27 février 2023,
- En en vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière une inscription d'hypothèque judiciaire définitive en date du 02 Mars 2023 publiée le 06 mars 2023 sous la référence d'enlissement 2704P012023V1202, laquelle substitue une inscription d'hypothèque provisoire et conservatoire en date du 19 septembre 2022 publiée le 21 septembre 2022 sous la référence d'enlissement 2704P01 2022V5787.

La [REDACTED] susnommée a, suivant exploit de la SCP Jean-Pierre FOSSET - Christelle LEGROS, Commissaires de Justice, en date du 27 novembre 2023, publié auprès des services de la publicité foncière d'EVREUX le 11 janvier 2024 sous la référence d'enlissement 2704P01 2024 S n°2, fait délivrer à [REDACTED] susnommée, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 13 juillet 2023, la somme de 118.922,78 € outre intérêts moratoires au taux légal et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement.

### DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 19 décembre 2023 par la SCP SCP Jean-Pierre FOSSET - Christelle LEGROS, 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 société ATD, 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.

## **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

---

Suivant Correspondance du Commissaire de Justice en date du 16 février 2024 jointe au présent cahier des conditions de la vente, il apparaît qu'aucun Syndic professionnel ou bénévole n'aurait été désigné.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- L'état descriptif de division et règlement de copropriété relatif à la parcelle cadastrée section B n°1475.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

L'immeuble serait **inoccupé** ainsi qu'il en résulte d'une correspondance du Commissaire de Justice requis en date du 16 février 2024.

## **DESCRIPTION**

---

A titre liminaire, il ressort de l'état descriptif de division annexé au présent, ci-après littéralement reproduit, que les lots objets de la présente procédure de saisie-immobilière dépendant de la parcelle cadastrée section B n°1475 correspondent à :

### **LOT NUMERO UN (1) CAVE**

Située au sous-sol du bâtiment,

Et les sept cent dix sept dix millièmes (717/10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Il est à noter que l'accès à cette cave s'effectue par la propriété cadastrée après division section B Numéro 1477 pour 2 a 00 ca.

### **LOT NUMERO TROIS (3)**

Partie d'appartement dont le surplus dépend de la propriété cadastrée section B Numéro 1477 pour 2 a 00 ca,

Sur trois niveaux comprenant :

Au rez de chaussée : un salon, une salle de bains,

Au premier étage : deux chambres avec un dégagement,

Au deuxième étage : deux chambres avec un dégagement et un rangement.

La maison dispose d'un assainissement collectif, d'un chauffage avec chaudière à gaz et radiateurs en fonte.

Selon les dires du diagnostiqueur immobilier, cette maison dispose d'une surface habitable de 89,2m<sup>2</sup>.

## **EXTÉRIEUR DE LA MAISON**

Cette maison se compose en façade en étant dos à l'Avenue Lavertu, de la partie située en son extrémité droite et composée uniquement de la porte d'entrée, au niveau du premier étage de la première fenêtre située sur la droite et disposant du volet roulant partiellement relevé et au niveau du deuxième étage de la fenêtre située dans le mur de pignon droit en étant dos à l'Avenue Lavertu.

La partie restante de cet immeuble appartient à un autre propriétaire dont l'accès s'effectue uniquement Rue Roussel et qui est distinct de celui permettant d'accéder au terrain de la propriété présentement saisie.

L'accès à cette propriété s'effectue de l'Avenue Lavertu directement par la porte d'entrée de la maison.

Les murs de façade et de pignon droit en étant dos à l'Avenue Lavertu se composent de briques et de revêtement peint.

L'accès au terrain de cette propriété s'effectue par la Rue Roussel.

Un portail métallique deux battants permet d'accéder à un terrain dépourvu de tout entretien et fortement envahi par des mauvaises herbes.

Des petites dépendances sont visibles au fond du terrain.

Une petite allée envahie par des mauvaises herbes permet d'accéder à la maison qui se situe au fond à droite.

En étant dans le terrain et face au mur arrière de cet immeuble, la maison présentement saisie dispose au rez-de-chaussée de la fenêtre deux battants et de la petite véranda situées sur l'extrémité gauche et de la porte de cave donnant dans la partie de mur composée de briques et à l'étage de la partie située à gauche de la descente de gouttière.

La partie droite de l'immeuble appartient à un autre propriétaire.

Les murs côté arrière de cette maison se composent de briques et de revêtement peint.

## **PREMIÈRE DÉPENDANCE**

Au fond à gauche en entrant sur le terrain se trouve une dépendance.

Le mur est recouvert de crépi et sa toiture est recouverte de vieilles tuiles mécaniques.

Une porte en bois permet d'accéder en son intérieur.

Le sol se compose pour partie de terre battue et pour autre partie de ciment.

Les murs sont à l'état brut.

## **SECONDE DÉPENDANCE**

Au fond à droite en entrant sur le terrain, se trouve une deuxième dépendance.

Le mur est recouvert de crépi et sa toiture est recouverte de vieilles tuiles mécaniques.

Une porte en bois permet d'accéder en son intérieur.

Le sol est recouvert de briques.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

## **TROISIÈME DÉPENDANCE**

Sur le retour droit de la précédente dépendance, face au mur arrière de la maison, se trouve une troisième dépendance.

Le mur est recouvert de crépi et sa toiture est recouverte de vieilles tuiles mécaniques.

Une porte en bois surmontée d'une imposte avec trois vitres permet d'accéder en son intérieur.

Le sol est recouvert de ciment.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.

Une fenêtre ancienne deux battants assure l'éclairage naturel de cette dépendance.

## **CAVE**

L'accès à cette cave s'effectue par une porte en bois deux battants située à droite de la petite véranda.

L'intérieur est à l'état brut.

Une chaudière au gaz.

## **VÉRANDA**

Cette véranda ancienne avec armature métallique et simple vitrage dispose d'une porte métallique avec partie vitrée dans le haut en simple vitrage.

Le sol est carrelé.

Les murs face et gauche se composent d'un muret recouvert de crépi puis de vitrages.

Le plafond est vitré.

Le mur face à la porte d'entrée se compose de briques dans lequel est visible une fenêtre deux battants correspondant à celle du séjour / salon.

Le mur droit en venant du terrain se compose de briques peintes avec une porte pleine en bois recouverte de peinture et condamnée.

Trois marches permettent d'accéder à une porte donnant sur le coin cuisine dans le mur gauche.

### **ENTRÉE AVEC COIN CUISINE**

L'entrée est meublée.

Une grande porte en bois deux battants avec partie vitrée dans le haut permet d'accéder à cette maison.

Cette porte est protégée par un volet roulant.

Le sol est recouvert de carrelage ancien.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts en partie basse d'un soubassement en bois peint puis de crépi peint en partie haute.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un grand radiateur en fonte est visible.

Le coin cuisine est également meublée.

Un muret en briques surmonté d'une tablette en bois teinté permet de séparer partiellement l'entrée de ce coin cuisine.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.

Du carrelage mural est visible sur le mur gauche devant les éléments de cuisine et de l'évier.

Le plafond est recouvert de peinture.

Des éléments de cuisine sont visibles le long des murs droit et gauche.

Une fenêtre deux battants en PVC avec double vitrage est protégée par un volet roulant.

Une porte en PVC avec partie vitrée en double vitrage dans le haut permet d'accéder sur la petite véranda donnant sur l'arrière de la propriété.

## **SALON / SÉJOUR**

Cette pièce se situe sur la gauche dans l'entrée.

Cette pièce est meublée.

L'accès à cette pièce est dépourvu de porte.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Une barre de seuil est visible.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont tapissés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.

Une fenêtre en PVC deux battants avec double vitrage assure l'éclairage naturel de cette pièce.

Un radiateur en fonte.

## **WC**

Cette pièce se situe à gauche après précédente en direction de la. Montée d'escalier vers le premier étage.

Une porte préformée recouverte de peinture avec plaques de propreté et poignées permet d'accéder à cette pièce.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Du carrelage mural est visible devant le lave-mains.

Le plafond et les descentes de plafond sont recouverts de peinture.

Une cuvette WC avec siège, abattant et réservoir de chasse d'eau est visible.

Un lave-mains est présent dans cette pièce.

### **LA MONTÉE D'ESCALIER VERS LE PREMIER ÉTAGE**

L'accès à cette pièce se situe après le séjour / salon et au pied des WC.

Le sol est recouvert par un parquet flottant.

Les murs sont à l'état brut mais présentent des traces de papier peint décollé.

Un œil de bœuf est visible dans le mur de la montée d'escalier.

L'escalier se compose de marches et de contremarches en bois teinté avec rampe et balustrade en bois peint.

Les plinthes sont recouvertes de peinture.

### **PALIER**

Le sol se compose d'un parquet en bois ancien.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont tapissés de papier peint arraché et décollé par endroit et notamment sur le mur droit en sortant de l'escalier.

Le plafond est recouvert de peinture.

### **COULOIR DE DÉGAGEMENT**

Une porte ancienne à panneaux est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Une barre de seuil est présente.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.

## SALLE DE BAINS

Cette pièce se situe sur la gauche dans le couloir de dégagement en sortant de l'escalier.

Cette pièce est meublée.

Une porte ancienne à panneaux recouverte de peinture permet d'accéder à cette pièce.

Le sol se compose d'un parquet en bois ancien et de linoléum devant la douche, la baignoire et le lavabo.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Le mur comportant la fenêtre et le mur situé face à la porte d'entrée en sa moitié gauche sont tapissés de papier peint.

Les autres murs sont recouverts de carrelage mural sur les  $\frac{3}{4}$  de leur hauteur et tapissés de papier peint en leur extrémité supérieure.

Le plafond est recouvert de peinture.

Une fenêtre deux battants en PVC avec double vitrage opaque assure l'éclairage naturel de cette pièce.

Cette pièce est équipée d'une grande cabine de douche type balnéo avec porte coulissante, d'une baignoire d'angle encastrée en acrylique et d'une vasque en émail encastrée dans un meuble.

Un radiateur en fonte est visible.

## CHAMBRE

Cette pièce se situe au bout du couloir de dégagement.

Cette pièce est meublée.

Une porte ancienne à panneaux recouverte de peinture permet d'accéder à cette pièce.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont tapissés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.

Une fenêtre en PVC deux battants avec double vitrage est protégée par un volet roulant.

Un placard avec trois grandes portes coulissantes est visible sur le mur au fond à gauche en entrant.

Un grand radiateur en fonte est visible.

### **LA MONTÉE D'ESCALIER VERS LE DEUXIÈME ÉTAGE**

Les murs sont tapissés de papier peint présentant des traces de peinture par endroit.

Un œil de bœuf est visible dans le mur de la montée d'escalier.

L'escalier se compose de marches et de contremarches en bois teinté avec rampe et balustrade en bois peint.

Les plinthes sont recouvertes de peinture.

### **PALIER / COULOIR DE DÉGAGEMENT**

Le sol se compose d'un parquet en bois ancien.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de crépi peint.

Le plafond est recouvert de peinture. Une trappe permettant d'accéder aux combles est visible dans le plafond.

### **PREMIÈRE CHAMBRE**

Cette pièce se situe à gauche dans le couloir de dégagement en sortant de l'escalier.

Cette pièce est meublée.

Une porte à panneaux est recouverte de peinture.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Une barre de seuil est présente.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs et les descentes de plafond sont recouverts de peinture.

Une petite fenêtre de toit assure l'éclairage naturel de cette pièce.

Un radiateur en fonte.

## **SECONDE CHAMBRE**

Cette pièce se situe au bout du couloir de dégagement.

Cette pièce est meublée.

Une porte ancienne à panneaux recouverte de peinture permet d'accéder à cette pièce.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Une barre de seuil est visible.

Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Les murs sont tapissés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.

Une fenêtre PVC deux battants avec double vitrage est protégée par un volet roulant.

Un radiateur en fonte.

## **PLACARD**

Une porte isoplane tapissée de papier peint côté chambre est visible à l'extrémité gauche du mur situé au fond à droite dans la chambre en venant du couloir de dégagement. Cette porte permet d'accéder à un placard.

Le sol est recouvert de sisal.

Les murs et les descentes de plafond sont recouverts de peinture.

\*\*\*

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 l'Huissier 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 l'Huissier 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'EZY SUR EURE (27530)**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
B	1477	BD ULYSSE LAVERTU	0ha02a00ca
B	1475	BD ULYSSE LAVERTU	0ha00a36ca

Et consistant en :

- Le **LOT N°1** (et les 717/ 10 000èmes des parties communes générales) ;
- Le **LOT N°3** (et les 7310 / 10 000èmes des parties communes générales).

Dépendants de la parcelle cadastrée section B n°1475.

### État descriptif de division - Règlement de copropriété :

Ledit bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître BOUCHERY, Notaire à ANET, en date du 26 février 2005, publié auprès des services de la publicité foncière le 18 mars 2005 sous la référence d'enlissement 2704P01 2005P2065.

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 12 janvier 2024 par le service de la publicité foncière d'EVREUX, 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] [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'EZY SUR EURE 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'elle en a faite au terme d'un acte reçu par Maître Vincent TARDY-PLANECHAUD, Notaire à HOUDAN, en date du 29 juin 2019, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière d'EVREUX le 08 juillet 2019 sous la référence d'enlissement 2704P01 2019P3876.

#### **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

---

<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES</b>
---

### 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 :

**35.000,00 €**  
**(TRENTE CINQ MILLE EUROS)**

Ainsi fait et rédigé à La Madeleine par l'Avocat soussigné, le 1<sup>er</sup> Mars 2024.

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