



Affaire :

FXW/SG

Tribunal Judiciaire de CAMBRAI - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de LE CATEAU CAMBRESIS (Section AD n°357)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ORIENTATION DU :

**MERCREDI 15 MAI 2024 À 9 HEURES 00
(MERCREDI QUINZE 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 CAMBRAI, siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis Rue Froissart, BP 379 - 59407 CAMBRAI CEDEX, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE LE CATEAU CAMBRESIS (59360)

Un immeuble sis Rue Genty, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AD	357	RUE GENTY	0ha01a45ca

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 la **SELARL CATHY BEAUCHART AVOCAT**, représentée Maître Cathy BEAUCHART Avocate inscrite au Barreau de CAMBRAI, demeurant en cette qualité sis 8, Rue Sadi Carnot - 59400 CAMBRAI, laquelle se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de CAMBRAI 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 :

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivants commandements de payer valant saisie-immobilière délivrés suivant exploit de la SELARL AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice à CARCASSONNE, en date du 08 décembre 2023 à [REDACTED] et de la SELARL AHRES Commissaires de Justice à BOURG EN BRESSE, en date du 11 décembre 2023 à [REDACTED] publiés auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 26 janvier 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024S00007.

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 de Grande Instance de BOURG-EN-BRESSE, Chambre Civile, en date du 13 décembre 2018 (RG n°18/02601), dûment signifié suivants exploits de la SELARL HUIS AINTER, Huissiers de Justice associés à BOURG-EN-BRESSE, en date du 28 décembre 2018 s'agissant de [REDACTED] et en date du 03 janvier 2019 s'agissant de [REDACTED], à ce jour définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de LYON en date du 28 février 2019,

Et en vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière de CAMBRAI, une inscription d'hypothèque judiciaire définitive en date du 13 décembre 2018 publiée le 12 mars 2019 sous la référence d'enlissement 5924P02 2019V321, laquelle substitue une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire et conservatoire en date du 12 juillet 2018 publiée le 24 août 2018 sous la référence d'enlissement 5924P02 2018V1282,

La [REDACTED] susnommée a, suivant exploit de de la SELARL AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice à CARCASSONNE, en date du 08 décembre 2023 s'agissant de [REDACTED] et de la SELARL AHRES Commissaires de Justice à BOURG EN BRESSE, en date du 11 décembre 2023, s'agissant de [REDACTED] publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 26 janvier 2024 sous la référence d'enlissement 5924P03 2024S00007, fait délivrer à [REDACTED] [REDACTED] susnommés, un commandement,

De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 12 mai 2023 la somme de 59.291,38 € outre intérêts moratoires au taux de 4,10% et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 29 janvier 2024 par Maître Caroline MOREAU, Commissaires de Justice associée à VALENCIENNES de la SAS ACTANORD - DOCO - CAZIN - VAN AUTREEVE - DEGUINES - MOREAU - WALLART, 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 DIAMMO DIAGNOSTICS IMMOBILIERS à ANZIN, 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

Le voisinage a indiqué, au Commissaire de justice ayant dressé le procès-verbal de description le 29 janvier 2024, que le logement serait **inoccupé** de longue date.

DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation en double mitoyenneté située en front de rue.

Le bâtiment est élevé en briques en état d'usage, sur cave et comprend un étage.

Toiture en deux pans mais invisible depuis la voirie.

L'eau, l'électricité et le gaz sont actuellement coupés.

Présence d'une chaudière au sein de la cave, inactive.

Disjoncteur éteint, pas de contrat électrique en cours.

Année de construction : avant 1949.

Dispositif du tout-à-l'égout: ignoré en l'absence d'eau au sein du logement et d'information auprès des propriétaires.

Superficie habitable totale : 90,93 m²

Surface au sol totale : 97,41 m²

Présence d'une cheminée en brique et d'une gouttière apposée sur la façade de l'habitation.

Présence d'un coffret gaz ouvert sur la façade dont le compteur gaz est déposé.

FACADE AVANT

Façade avant élevée en briques à l'état d'usage.

Présence d'un soupirail avec grille.

Présence du coffret gaz dont la porte est déposée.

Présence de deux vieilles marches en pierre menant à la porte d'entrée de l'habitation.

On notera que les trois volets des fenêtres en façade sont baissés, s'agissant d'une fenêtre en rez-de-chaussée et de deux fenêtres à l'étage.

Au niveau du rez-de-chaussée il s'agit d'un volet en PVC de couleur marron.

Au niveau des fenêtres de l'étage, il s'agit de vieux volets bois peints en blanc usagés, la peinture est fortement écaillée, vétuste.

La porte d'entrée de l'habitation est une vieille porte en bois d'aspect vétuste, avec partie oculus dormant simple vitrage intact, grille de défense, une fente pour la boîte aux lettres, laquelle est condamnée. Une poignée et plaque de propreté. Une imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis vétuste et d'une vitrerie simple vitrage occultante. Côté intérieur, la porte d'entrée est maculée de toiles d'araignée et de traces de salissures.

PETIT PALIER

Le sol est carrelé, un carrelage cimenté ancien, avec reprise de bois sur la droite. Absence de plinthes sur le pourtour.

Les murs sont à l'état brut, simplement enduits. On relèvera l'absence d'isolation sur le mur alentour de la porte d'entrée.

Le mur de droite est en briques avec ouverture et point lumineux débordant.

Le plafond est constitué de simples plaques de placoplâtre qui sont cintrées, d'où débordent un point lumineux. Les plaques de placoplâtre ne sont ni enduites ni peintes et présentent un défaut de finition à la jonction murale.

L'huissier a relevé la présence d'un vieux radiateur gaz en mauvais état, rouillé sur le mur de droite.

L'huissier a relevé la présence d'un ancien coffrage partiel où se présentent le compteur électrique ainsi que le disjoncteur. Le disjoncteur est éteint et sera laissé en l'état, éteint, lors de mes constatations par mesure de précaution. L'électricité, l'eau et le gaz sont coupés en tout état de cause.

Passé le palier d'entrée, se présente un bloc-porte avec une vieille porte postformée, partie oculus dormant, simple vitrage, une poignée et plaque de propreté. Cette porte mène à la pièce principale du logement comprenant une pièce avant et une pièce arrière (intermédiaire à l'extension), scindées par un escalier central.

PIECE AVANT

Le sol est revêtu d'un vieux linoléum vétuste, de nombreux encombrants sont éparpillés au sein des lieux. Absence de plinthes sur le pourtour.

Le mur intérieur créant l'espace du palier d'entrée est élevé en brique. Le reste des murs est enduit et peint dans les tons bleu, l'aspect est vétuste. Le mur périphérique intérieur est en mauvais état en contrebas. Le mur de gauche est revêtu de plaquettes de parement imitation pierre jusqu'à la pièce suivante.

Un mur interne est élevé en brique, il comprend deux passages menant à la pièce intermédiaire du logement et comportant par ailleurs accès cave et accès étage.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond. Il y a un point lumineux au plafond.

Présence en devanture d'une vieille fenêtre vétuste double vantail, châssis bois, vitrerie simple vitrage vraisemblablement et imposte vitrée fixe. Elle dispose d'un volet PVC marron qui est baissé sur l'extérieur, sous toutes réserves. Le volet et la fenêtre ne seront pas manœuvrés et laissés fermés.

En dessous un vieux radiateur gaz en mauvais état.

Présence d'un foyer de cheminée condamné, manteau et jambages en bois.

PIECE INTERMEDIAIRE

Le sol est revêtu du même linoléum. On notera que le sol comprend de nombreux résidus, encombrants et végétaux, du fait de l'ouverture de la baie vitrée donnant sur jardin. Absence de plinthes sur le pourtour.

Le mur de gauche est constitué de plaquettes de parement pierre. Les murs à l'entour sont enduits et peints dans les tons bleu. Le mur intérieur au niveau de la montée d'escalier et descente de cave est revêtu d'un parement brique.

Le plafond est constitué de vieilles dalles de faux-plafond blanches. Il y a un point lumineux au plafond.

Cette pièce est accessible depuis la pièce avant de part et d'autres de l'escalier central. L'escalier menant à l'étage est établi en partie centrale des pièces avant et intermédiaire. Se trouve un ancien foyer de cheminée condamné, manteau et jambages en marbre noir. Un vieux radiateur gaz.

Cette pièce prend jour par le biais d'une baie vitrée coulissante, châssis métallique blanc, vitrerie double vitrage, qui était ouverte à mon arrivée. Par mesure de sécurité, je sollicite le serrurier de la refermer ; elle sera vissée pour opérer sa fermeture, au vu du mauvais état de son verrou.

On notera que cette baie vitrée nous permettait d'accéder à la parcelle arrière et au jardin de l'habitation qui sont toutefois inaccessibles en raison de l'abondante végétation occultant et rendant impraticables les lieux

PARCELLE ARRIERE

En effet, depuis cette baie vitrée ouverte, je relève la présence de nombreux encombrants au sein du jardin. Présence de trois poubelles, d'une importante végétation d'arbres et d'arbustes notamment aux abords même de la baie vitrée rendant impraticables le terrain et partiellement invisible. Je relève un mur d'enceinte sur la gauche élevé en briques peintes dans les tons beige à l'état d'usage venant scinder de la parcelle voisine, sur la droite l'extension de l'habitation qui est élevée en brique d'où j'aperçois trois menuiseries dont la première comporte un volet PVC blanc qui est actuellement baissé.

La façade et la toiture arrières de l'habitation seront donc invisibles, inaccessibles du fait de l'encombrement du terrain.

Depuis cette pièce intermédiaire, nous accédons à la partie extension de l'habitation comprenant en enfilade, la cuisine, les toilettes et la salle de bains.

CUISINE

On notera un défaut de finition sur le pourtour de l'entrée au sein de l'extension.

Il s'agissait vraisemblablement de la cuisine dont le sol est revêtu d'un ancien carrelage blanc. Absence de plinthes sur le pourtour.

Les murs sont simplement plaqués à l'état brut, non enduits ni peints. Il y a un point lumineux qui déborde du plafond.

On notera que des fils électriques sont apparents et des prises électriques sont déposées du mur sur la gauche.

Se trouve un ancien meuble de cuisine hors d'état, qui est arraché du mur et repose en partie centrale de la pièce.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre trois vantaux, châssis bois blanc, vitrerie simple vitrage, disposant d'un volet PVC blanc qui est actuellement baissé, lequel était entrevu depuis la pièce intermédiaire au travers de la baie vitrée. Le volet et la fenêtre ne seront pas manœuvrés et laissé fermés.

Au sein du meuble de la cuisine, je relève la présence d'un journal en date du 6 septembre 2013 laissant penser à un abandon des lieux d'une dizaine d'années.

Passée cette cuisine, nous accédons en enfilade aux toilettes.

TOILETTES

Accès par le biais d'une porte isoplane qui est ouverte, d'aspect noirâtre.

Le sol est revêtu du même carrelage dans la continuité de la cuisine hors d'état, avec de nombreux débris.

Les murs sont simplement plaqués ainsi que le plafond, non enduits ni peints. Il y a un point lumineux.

On y trouve un toilette hors d'état, une prise électrique qui est descellée du mur.

Présence d'une petite fenêtre vétuste, châssis bois, vitrerie simple vitrage, fenêtre basculante donnant vue au sein de la parcelle. La fenêtre ne sera pas manœuvrée.

En enfilade de ce toilette, l'accès à la salle de bains s'opère par une porte isoplane, elle est maculée de traces d'humidité

SALLE DE BAINS

Le sol est revêtu d'un vieux carrelage.

Les murs et le plafond sont simplement plaqués, maculés de traces d'humidité. Il y a un point lumineux au plafond.

Se trouvent baignoire et lavabo hors d'état au-dessus desquels se trouve une vieille fenêtre basculante, châssis bois peint en blanc, vitrerie simple vitrage, disposant vraisemblablement d'un volet extérieur. Le volet et la fenêtre ne seront pas manœuvrés et laissé fermés.

Sur le mur de droite un vieux radiateur gaz.

Au fond de la pièce se trouve une sorte d'espace remisé ouvert sur la salle de bains qui est élevé en brique, sans isolation ; comportant un cumulus, un réseau de canalisations déchiré du mur.

Se trouve une vieille porte de bois vétuste donnant sur l'extérieur qui est fermée par le biais d'une targette de sécurité rouillée et qui donne sur la cour. La porte sera laissée fermée et verrouillée

ETAGE

L'étage est accessible en partie centrale du logement par le biais d'un vieil escalier revêtu d'une moquette, une rambarde en bois d'aspect non terminé.

On arrive sur un palier.

PALIER

Le sol est moqueté.

Les murs sont tapissés, une tapisserie défraîchie, décollée.

Le plafond est enduit et peint en blanc, il est maculé d'importantes traces de toiles d'araignée avec un point lumineux.

Ce palier mène à deux chambres, une chambre avant et une chambre arrière ainsi qu'à une montée d'escalier au niveau des combles.

On notera la présence d'un puits de lumière opéré vers le couloir par une fenêtre donnant au sein de la chambre arrière

CHAMBRE ARRIERE

Accessible au bout du couloir sur la droite par le biais d'une vieille porte en bois, une imposte vitrée fixe en contrehaut. Présence d'une barre de seuil.

Le sol est revêtu d'un vieux linoléum. Présence de vieilles plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs sont tapissés, une tapisserie défraîchie.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il est maculé de traces orangeâtres d'humidité. On notera la présence de cloques d'enduit et de fissures. Il y a un point lumineux au plafond. On retrouve l'imposte vitrée donnant vue au sein du couloir.

Un foyer de cheminée condamné, manteau et jambages en bois blanc. Le mur en haut de la cheminée est marqué par d'importantes moisissures noires.

Cette pièce prend jour par le biais d'une vieille fenêtre vétuste, double vantail, châssis bois, vitrerie simple vitrage, imposte vitrée fixe en contrehaut, donnant sur le jardin. Cette fenêtre dispose d'un vieux volet bois vétuste qui est actuellement baissé. Le volet et la fenêtre ne seront pas manœuvrés et laissé fermés.

En dessous de cette fenêtre se trouve un radiateur gaz.

On notera la présence d'une armoire murale sur la droite de la fenêtre, laquelle est marquée par d'importantes traces de moisissure noires.

CHAMBRE AVANT

Accessible au bout du couloir sur la gauche par le biais d'une vieille porte en bois postformée, imposte vitrée fixe en contrehaut.

La chambre est particulièrement encombrée et inaccessible. En conséquence, mes constatations se feront depuis le palier. Mes constatations seront donc sous toutes réserves. Le sol étant totalement envahi de biens et d'encombrants, il est rendu peu visible. Je note qu'il s'agit vraisemblablement d'un linoléum.

Les murs sont tapissés, une tapisserie défraîchie.

Le plafond est enduit et peint en blanc, il semble cintré et marqué par d'importantes traces orangées. Il y a un point lumineux.

Présence d'un ancien foyer de cheminée sur la gauche.

Cette chambre prend jour par le biais de deux fenêtres donnant en devanture, il s'agit des deux fenêtres donnant à l'étage sur rue, vieilles menuiseries bois peintes en blanc, vitrerie simple vitrage, avec impostes vitrées fixes en contrehaut, disposant d'un vieux volet vétuste qui est partiellement baissé. Les volets et les fenêtres ne seront donc pas manœuvrés et laissés fermés.

En dessous de celle de droite se trouve un vieux radiateur gaz.

COMBLES

L'accès est opéré par le biais d'une vieille porte de bois maintenue par une targette de sécurité.

L'accès s'opère par un vieil escalier de bois, marches et contremarches.

Nous parvenons sur un palier dont le sol est revêtu d'un parquet bois, des matériaux y sont entreposés.

Les murs à l'entour sont élevés en brique sans isolation.

Présence de la charpente en bois de l'habitation, avec fenêtre de toit rotative donnant sur l'avant.

Il s'agit du plancher haut donnant au-dessus de la chambre avant.

Sur l'arrière, une porte isoplane mène à une pièce partiellement fermée.

Il s'agit d'un vieux parquet bois, plinthes assorties sur le pourtour. On notera une partie murale sur la gauche qui est plaquée du palier partiellement avec un défaut de finition. Les murs à l'entour sont en brique sans isolation. Des travaux de revêtement sont entrepris au niveau de la charpente, non achevés et en mauvais état. On y trouve une fenêtre de toit rotative, châssis bois, vitrerie simple vitrage, donnant sur l'arrière de l'habitation.

En dessous un vieux radiateur gaz

CAVE

L'accès s'opère par l'escalier sous la montée de l'étage. Absence de porte.

L'escalier est en briques.

Le sol est en béton, les murs sont élevés et voutés en briques. S'y trouvent des encombrants, ainsi que la chaudière éteinte

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 de **LE CATEAU CAMBRESIS (59360)**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
AD	357	RUE GENTY	0ha01a45ca

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 1^{er} mars 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 [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 de LE CATEAU CAMBRESIS (59360) si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

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

[REDACTED]

[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'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre CARLIER, Notaire à LE CATEAU, en date du 25 août 2010, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 04 octobre 2010 sous la référence d'enlissement 5924P02 2010P4021, ensemble la correction de formalité en date du 1^{er} juin 2018 enregistrée sous la référence 5924P02 2018D3779.

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 - Purgé 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 :

6.000,00 €
(SIX MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à La Madeleine par l'Avocat soussigné, le 15 Mars 2024

François-Xavier WIBAULT
Avocat