

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

Tribunal Judiciaire de CAMBRAI - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de VILLERS OUTREAUX (section A n°1049, 1052 et 2185)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Audience d'orientation du :
MERCREDI 17 JANVIER 2024 À 9 HEURES 00

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du 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 VILLERS OUTREAUX (59142)

Un immeuble sis **Rue du Château d'Eau**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
A	1049	RUE DU CHATEAU D'EAU	0ha01a21ca
A	1052	LE VILLAGE	0ha07a59ca
A	2185	RUE DU CHATEAU D'EAU	0ha04a56ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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



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

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Cathy BEAUCHART, membre de la SELARL Cathy BEAUCHART**, Avocat inscrit 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 :



Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice, en date du 07 août 2023 publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 04 octobre 2023 sous la référence d'enlissement 5924P03 2023 S n°72.

CONDITIONS D'OCCUPATION

À la date de rédaction du présent cahier des conditions de la vente, l'immeuble est **occupé** par les propriétaires actuels.

DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation sous forme de longère, d'une surface habitable de 170 m² donnant sur rue, et d'un garage attenant donnant sur rue.

Sur la parcelle a n°1049 est établie la maison correspondant aux habitations n° 16 et 18 réunies en une seule et même habitation.

Sur la parcelle A n°2185 est établi le double garage, à l'arrière duquel s'étend le jardin qui se prolonge jusqu'à la parcelle A n°1052.

Une servitude de passage est opérée pour le voisinage afin d'accéder à la parcelle n°1051, habitation n° 20 de la rue.

GARAGE

Sur la droite s'établit un bâtiment abritant deux portes de garage, il s'agit d'une façade de garage qui est cimentée dans les tons beige, l'aspect est noirci, usagé. La façade présente deux portes de garage métalliques de couleur beige disposant de serrures à clé.

Présence d'une toiture établie en pente d'aspect récent avec gouttière et descente d'eaux pluviales donnant côté servitude.

Le pignon droit du bâtiment à office de garage est également cimenté et est visible depuis l'impasse menant à l'habitation n° 12. Sa surface de pignon présente des traces d'usage et traces de coulées.

Le pignon gauche donnant côté servitude de passage est cimenté, peint dans les tons beige, d'aspect plus correct que les autres façades. Il présente la gouttière.

Est attenant à cette façade un pilastre en brique usagé avec chapeau.

Ce pignon gauche comporte une porte d'accès métallique de couleur marron disposant d'une poignée, plaque de propreté et d'une serrure.

La façade arrière du garage comporte une façade cimentée avec élément décoratif peint dans les tons beige, un puits de lumière opéré par des briques de verre.

Est apposée sur la façade arrière de ce garage la boîte aux lettres du logement.

Attenant à l'arrière de ce garage se présente un jardin qui est situé légèrement en contrehaut et que nous verrons plus après.

Le sol du garage est en béton.

Les murs sont élevés en parpaing.

La structure au plafond est constituée de bastaings bois et d'isolant. Il existe un point lumineux suspensif au niveau du garage.

On retrouve le puits de lumière sur la façade arrière ainsi que la porte de service menant côté servitude de passage.

L'accès au garage est opéré depuis la voirie par deux rideaux métalliques, l'un des deux rideaux est motorisé mais toutefois n'est pas en état de fonctionnement.

On notera également en partie centrale du garage la présence d'un plot béton qui maintient la charpente.

FAÇADE EXTÉRIEURE

La façade en front de rue de l'habitation est constituée d'un parement en PVC de couleur grise d'aspect récent.

On trouve un coffret GDF ainsi qu'une porte de service en bois maintenue par une targette de sécurité qui mène à une petite cave constituée de voutains.

On notera qu'est rendu visible sur la façade avant gauche de la parcelle une petite cour intérieure donnant vue sur les façades de l'habitation.

On notera que la façade du pignon gauche de l'habitation située en front de rue est constituée d'une élévation en brique à l'état d'usage avec présence de reprises murales, deux points lumineux, deux fers métalliques, une gouttière et une descente d'eaux pluviales.

Puis au fond de la cour, est également rendu visible un pignon cimenté, peint dans les tons beige avec une ouverture condamnée par un mur de parpaings et une fenêtre.

Par ailleurs, cette cour est clôturée par un mur d'élévation qui est tant cimenté qu'en brique, que nous verrons plus après au sein de ladite cour.

Le pignon droit des habitations n° 16 et 18 se trouve visible depuis la rue à l'entrée de la servitude.

On notera la présence d'une gouttière et descente d'eaux pluviales le long de la toiture.

Présence également d'un pilastre en brique avec chapeau béton apposé contre la façade de l'habitation.

Le pignon droit correspondant à la façade de l'habitation n° 16 située en front de rue, est partiellement élevé en brique et cimenté. L'aspect des briques est en mauvais état, le cimentage l'est également.

On notera la présence de deux fenêtres donnant côté servitude, la première plus en front de rue étant en châssis bois, usagée et vétuste, avec un encadrement sur le pourtour non terminé. [REDACTED] expose que cette menuiserie en bois doit être remplacée par un châssis PVC dans les semaines à venir.

On notera également la présence d'un ancien accès de porte qui est condamné par un muret de parpaings. Présence de fissures de part et d'autre de cette ancienne entrée.

Puis se présente une fenêtre châssis PVC blanc donnant côté servitude plus après.

S'ensuit la façade de l'habitation n° 18, laquelle est élevée en briques rouges présentant quatre fenêtres et une porte d'entrée. L'aspect de l'élévation comprend plusieurs fissures au niveau des joints, des parties déjointoyées et reprises de maçonnerie ou de joint notamment au-dessus de la porte d'entrée.

Les fenêtres ainsi que la porte d'entrée sont en châssis PVC blanc.

Les toitures sont constituées de tuiles et comprennent pour l'habitation n° 16 une fenêtre de toit rotative, pour l'habitation n° 18 deux fenêtres de toit rotative.

REZ DE CHAUSSÉE

- **PORTE D'ENTRÉE :**

La porte d'entrée de l'habitation comprend aux abords de celle-ci le n° 18, un point lumineux extérieur.

Porte d'entrée châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage occultant, poignée et plaque de propreté. Présence d'un volet PVC blanc métallique roulant extérieur à cette porte d'entrée. Présence d'un seuil béton.

Côté intérieur, la porte d'entrée est sensiblement identique.

Se présentent à proximité le disjoncteur ainsi que le compteur électrique et le boîtier sonnette.

- **PALIER** :

Accès à un palier dont le sol est carrelé, un carrelage à l'état d'usage de couleur beige.

Plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints en blanc, le plafond l'est également. On notera un défaut d'enduisage sur les murs.

Il existe deux points lumineux au plafond au sein de ce palier d'entrée qui s'étend sous forme de couloir de circulation.

Présence d'un radiateur à tête non thermostatique sur ce palier d'entrée.

On notera que ce palier et couloir de circulation dessert une première chambre sur la droite, puis plus après au fond à droite la salle de bains, en face les toilettes, sur la gauche par le biais d'une arcade l'accès à la salle à manger et au salon, puis accès à la cave ainsi qu'à l'étage.

- **CHAMBRE DROITE** :

Elle est accessible par le biais d'un bloc-porte postformé en bois d'aspect correct, une poignée et plaque de propreté, une barre de seuil.

Le sol de cette chambre est revêtu d'un stratifié imitation parquet en bois gris. Plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons parme et marron.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a un point lumineux au plafond. On notera une mauvaise application de la peinture tant sur les murs que le plafond.

On notera la présence de dégagements pour dressing opérés dans cette pièce.

Cette pièce prend jour par le biais de deux fenêtres donnant côté servitude, double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage. Ces fenêtres sont d'aspect récent, on notera un encadrement provisoire établi par des réglettes bois sur le pourtour. Ces deux menuiseries disposent d'un volet PVC blanc mécanique roulant qui s'actionne par le biais d'une sangle sans cache.

En dessous de ces deux fenêtres se trouve un radiateur à tête thermostatique.

En ressortant, je note que l'encadrement de la porte d'accès à cette chambre présente un défaut de finition.

- **SALLE DE BAINS :**

La salle de bains est ensuite accessible après cette chambre au bout du couloir de circulation par le biais d'un bloc-porte en bois qui est partiellement teinté, une poignée et plaque de propreté.

Le sol de la salle de bains est carrelé, un carrelage dans les tons beige d'aspect rosé.

Les murs sont partiellement carrelés sur les $\frac{3}{4}$ de leur hauteur, un carrelage dans les tons clair avec frise et carreaux décoratifs.

Le reste des murs et le plafond sont enduits et peints dans les tons vert.

Il y a deux points lumineux au plafond dont un seul est en état de fonctionnement.

Au plafond une fenêtre de toit rotative, châssis bois, vitrerie double vitrage à l'état d'usage.

On notera que cette fenêtre de toit est en bois peinte dans les tons vert dans la continuité et que la peinture y est écaillée.

On note également à proximité de cette fenêtre de toit au plafond la présence d'une fissure. Présence également d'une bouche d'aération.

Au niveau de cette salle de bains se trouve un radiateur sèche-serviettes fixé sur le mur de droite.

Un meuble de salle de bains avec miroir encastré au sein d'une niche.

Il existe ensuite une baignoire d'angle en résine de synthèse de couleur rose avec une robinetterie mitigeur, une douchette à main, un flexible de douche. On notera que les joints à l'entour de cette baignoire sont usagés et marqués par des traces noires, cette baignoire étant légèrement surélevée. Des marches carrelées se présentent à l'entour ainsi qu'un rebord.

On notera la présence d'un défaut de carrelage entre la baignoire et la cabine de douche au niveau de la marche carrelée.

Il existe ensuite une cabine de douche surélevée, receveur en résine de synthèse ou en faïence de couleur rose, une douchette à main, un flexible de douche et une grosse pomme de douche.

Au fond du couloir de circulation avant d'accéder aux toilettes se trouve une trappe de sûreté au plafond comprenant sur le pourtour une reprise d'enduit.

- **TOILETTES :**

Les toilettes sont ensuite accessibles par le biais d'un bloc-porte postformé peint en blanc, disposant d'une poignée et plaque de propreté, verrou intérieur.

Le sol des toilettes est carrelé dans la continuité du palier d'entrée, un carrelage dans les tons beige à l'état d'usage. Plinthes en bois peintes en vert sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons vert.

Le plafond est enduit et peint en blanc. Il y a un point lumineux au plafond avec ampoule en état de fonctionnement.

On notera que l'enduit tant mural que plafonnier est irrégulier par endroits. Présence d'un toilette siège à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant. Présence d'un dérouloir pour le papier toilette fixé au mur ainsi que d'une tablette.

- **PIECE PRINCIPALE :**

La pièce principale du logement est accessible sur la gauche de la porte d'entrée par le biais d'une arcade arrondie. On notera que l'enduit mural est irrégulier sur le pourtour et présente un défaut de finition.

Cette pièce principale à office de salle à manger est revêtue d'un carrelage dans les tons beige, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons beige.

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

Le mur du fond comporte des briquettes de parement en pierre de couleur beige avec bastaings en bois opérant l'ouverture entre l'habitation n° 18 dans laquelle nous nous trouvons et l'habitation n° 16 située en front de rue.

Cette salle à manger prend jour depuis la servitude de passage par le biais de deux fenêtres, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage, disposant de serrures à clé sur les poignées. Elles disposent chacune d'un volet PVC blanc mécanique roulant qui s'actionne correctement par le biais d'une sangle avec cache. On notera que les menuiseries sont d'aspect récent, que l'encadrement sur le pourtour de celle-ci présente un défaut de finition notamment au-dessus du cache du volet.

Sous ces deux fenêtres se trouve un radiateur à tête thermostatique.

- **SALON :**

Par le biais de l'ouverture du mur porteur, nous accédons au salon, lequel est situé légèrement en contrebas et au sein de l'habitation située vers l'avant.

On notera que des carreaux de carrelage de la salle à manger au sein de laquelle nous nous trouvons sont fissurés aux abords de l'ouverture.

L'accès à ce salon est opéré par un escalier qui est carrelé, un carrelage dans les tons beige/marron.

Le sol du salon est constitué d'un carrelage dans les tons clair à l'état d'usage, plinthes assorties sur le pourtour.

Hormis le mur porteur, lequel est revêtu de briquettes de parement, les murs et plafond de ce salon sont simplement plaqués et enduits avec une première couche de peinture laissant visibles les plaques de placoplâtre et notamment au niveau de la structure plafonnière en partie centrale de la pièce.

Il y a un point lumineux au plafond.

Cette pièce prend jour par le biais de deux fenêtres, l'une en premier lieu à double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage d'aspect récent, qui dispose d'un volet PVC blanc mécanique roulant qui s'actionne correctement par le biais d'une sangle avec cache. On notera un défaut de finition sur le pourtour de cette menuiserie où de simples plaques de placoplâtre y sont vissées.

En dessous de celle-ci se trouve un radiateur à tête thermostatique.

Une seconde fenêtre double vantail, châssis bois peint en blanc, vitrerie double vitrage, ne disposant pas de volet extérieur actuellement, [REDACTED] a exposé précédemment que cette dernière va être remplacée ultérieurement.

En dessous de celle-ci se trouve un radiateur à tête thermostatique.

Au fond de la pièce un escalier en bois peint en gris mène à l'étage que nous verrons plus après.

Il existe également une baie vitrée coulissante double vantail, châssis aluminium blanc, vitrerie double vitrage, qui coulisse correctement sur rail. Absence de volet sur l'extérieur et qui mène à la cour intérieure que nous allons voir plus après.

A proximité, se trouve un radiateur à tête non thermostatique.

- **CHAUFFERIE :**

La chaufferie est accessible depuis ce salon par le biais d'une porte postformée en bois peinte en blanc usagée, une poignée et plaque de propreté.

Le sol de la chaufferie est carrelé dans la continuité de la pièce. Les murs et plafond à l'entour sont à l'état brut.

Il y a un point lumineux au plafond.

Cette pièce prend jour par le biais d'une vieille fenêtre, double vantail, châssis bois peint en blanc, vitrerie double vitrage, sans volet extérieur.

S'y trouve tout le système de chaufferie dont j'établis reportage photographique, notamment le ballon d'eau chaude électrique pour le chauffe-eau.

On notera que le mur périphérique est partiellement plaqué, non isolé.

- **COUR INTERIEURE :**

La cour intérieure est alors accessible depuis la baie vitrée située au sein du salon.

Cette cour intérieure est cimentée, usagée, fissurée.

On se retrouve ainsi dans un espace entre l'habitation n° 16 et le mur de clôture de la parcelle, lequel est partiellement cimenté et élevé en brique.

On retrouve par ailleurs, depuis la façade avant le pignon gauche de l'habitation n° 16, lequel est élevé en brique avec des reprises de parpaings sur le pourtour des deux menuiseries.

Présence de deux points lumineux extérieurs.

Sur l'arrière de cette façade se trouvent un robinet de service ainsi qu'un tubage d'aspect récent.

Puis au sein de cette cour, le mur arrière est partiellement cimentée, en mauvais état avec une reprise de mur de parpaings au niveau d'une ouverture et une fenêtre.

- **CUISINE :**

La cuisine est ensuite accessible par le biais d'une arcade pourvue de briquettes de parement depuis la salle à manger.

Le sol y est carrelé, un carrelage dans les tons beige à l'état d'usage.

Plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement plaqués, enduit et peints, l'aspect est toutefois passé.

Présence de plusieurs reprises au plafond, l'enduit est irrégulier. L'aspect des murs est jauni.

A noter que plusieurs reprises d'enduit sont visibles au plafond ainsi que sur le mur de droite en pénétrant dans la pièce à l'arrière du réfrigérateur.

Il y a un point lumineux au plafond avec néon.

Le mobilier de cuisine est établi sous forme de « U » composé de murs de briques en partie basse avec surface de portes et tiroirs en bois postformé.

Présence d'un dégagement pour une gazinière, d'une hotte aspirante intégrée au plafond. Présence d'une bouche d'aération.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis PVC blanc, vitrerie double vitrage d'aspect récent, qui dispose d'un volet PVC blanc mécanique roulant qui s'actionne correctement par le biais d'une sangle avec cache et donnant vue au sein de la cour intérieure au sein de laquelle je me trouvais plus avant.

A noter que les deux habitations réunies présentent chacune un étage, lesquels ne sont pas communicants.

ETAGE SITUE DANS L'HABITATION N° 16 :

On accède à l'étage situé dans l'habitation n° 16 accessible depuis le salon de l'habitation par le biais d'un escalier en bois peint dans les tons gris, constitué uniquement de marches sans rambarde.

- **PALIER :**

Le palier est constitué d'un revêtement bois brut.

Les murs et plafond de cette montée d'escalier sont simplement plaqués, non enduits.

Présence de poutres en bois apparentes.

Il y a deux points lumineux en applique murale.

- **CHAMBRE :**

Sur ce palier on accède à une seule chambre par le biais d'une porte postformée prépeinte en blanc, disposant d'une poignée et plaque de propreté, d'une serrure sans clé.

On notera un défaut de finition sur le pourtour de cette porte.

Le sol de cette chambre est revêtu d'un simple revêtement de bois brut, absence de plinthes sur le pourtour.

Les murs et plafond sont simplement plaqués avec une première couche d'enduit partielle.

Il y a deux points lumineux en applique murale établis sur le mur du fond.

Présence de poutres en bois apparentes à l'état brut.

Présence d'un radiateur à tête thermostatique.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre de toit rotative, vieille menuiserie bois, vitrerie double vitrage.

Quelques traces d'humidité sont visibles sur les poutres ainsi qu'à l'angle du mur périphérique.

ETAGE DE L'HABITATION N° 18 :

Accessible depuis le couloir de circulation du palier d'entrée par le biais d'un escalier de bois, marches et contremarches, l'aspect est vétuste, sans rambarde, avec un défaut de finition au niveau de la montée. Présence de rambardes établies au niveau de la trémie de cette montée d'escalier.

- **SURFACE DE HALL :**

On accède ainsi à une surface de hall dont le sol est revêtu d'un vieux plancher bois usagé et vétuste.

Les murs sont établis sous forme de plafond cathédrale enduits et peints dans les tons beige, présentant un défaut de finition. On notera par ailleurs qu'une trace d'humidité avec des cloques se présente sur la façade arrière.

Présence de poutres en bois apparentes.

Il y a un point lumineux au plafond.

Se trouve également une fenêtre de toit rotative, châssis bois, vitrerie double vitrage, la menuiserie est d'aspect vétuste, on notera des traces noires sur le pourtour de celle-ci ainsi que sur son appui de fenêtre.

Sur la droite de ce hall se trouve une structure établie en bois et grillagée abritant une pièce à office de chatterie dont le sol, les murs et plafond présentent les mêmes caractéristiques que le hall.

- **CHAMBRE** :

Sur la gauche se trouve une chambre accessible par le biais d'un bloc-porte en bois postformé présentant des traces de reprise sur le pourtour de la plaque de propreté.

Le sol de cette chambre est revêtu d'un parquet bois usagé d'un autre bain que celui du hall.

On retrouve à nouveau les mêmes caractéristiques, des murs et un plafond cathédrale enduits et peints dans les tons blanc d'aspect non terminé, l'enduit est irrégulier.

Présence de poutres en bois apparentes.

Il y a un point lumineux.

On notera des traces d'humidité visibles sur la poutre immédiatement à droite au-dessus du radiateur.

Présence d'un radiateur à tête thermostatique.

Il existe ensuite une fenêtre de toit rotative, châssis bois, vitrerie double vitrage.

- **CAVE** :

La cave est accessible sous la montée d'escalier de l'étage au sein de l'habitation n° 18 par le biais d'un bloc-porte postformé en bois disposant d'une poignée et plaque de propreté.

On notera la présence d'un revêtement de lambris bois au niveau du mur de droite et du plafond et la présence d'un point lumineux au plafond avec uniquement une douille.

La descente de cave est opérée par un escalier de briques en quart tournant.

Le sol de la cave est à l'état brut.

La cave est en voûtains de briques.

Elle présente un point lumineux.

S'y trouve le compteur d'eau.

Au niveau de la partie de cave donnant sur la façade avant, il s'agit d'un sol à l'état brut et des murs en brique et voûtains.

EXTERIEURS ET JARDINS :

La servitude de passage est établie entre l'habitation et les garages, elle est bitumée d'aspect correct et mène à l'entrée de l'habitation et au jardin situé à l'arrière du garage.

Elle mène par ailleurs à l'habitation voisine n° 20.

A l'arrière du garage s'établit une surface au sol pourvue de petits cailloux noirs.

Le jardin est situé légèrement en contrehaut, encerclé par des murets de briques usagés avec chapeaux béton et murets de béton, accessible par le biais d'un escalier béton.

S'étend à l'arrière du garage une surface de jardin surélevée qui est engazonnée. Présence d'un barbecue établi en dur, élevé en brique.

La surface de jardin s'étend au-delà, sur l'arrière de la parcelle alors entre l'habitation n° 12 établie sur la droite et la servitude de passage, laquelle est clôturée par des clôtures béton.

Le jardin situé sur l'arrière n'est pas entretenu, s'y présentent des herbes hautes ainsi que des branchages d'arbres morts déposés au sol.

La parcelle du jardin est clôturée sur la droite à l'arrière de l'habitation n° 12 par des clôtures de béton usagées.

Au fond de la parcelle s'établit une friche rendant ainsi les limites parcellaires invisibles.

S'y trouve une petite dépendance élevée en parpaing avec une structure bac acier au niveau de la toiture. On notera que la dépendance située au fond du terrain ne figure pas sur le cadastre, qu'elle n'est ni pourvue en eau ni en électricité.

On notera que la parcelle de jardin est clôturée depuis le fond de la parcelle voisine n° 20 par des vieilles clôtures béton surplombées par du grillage métallique souple.

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 **VILLERS OUTREAUX (59142)**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
A	1049	RUE DU CHATEAU D'EAU	0ha01a21ca
A	1052	LE VILLAGE	0ha07a59ca
A	2185	RUE DU CHATEAU D'EAU	0ha04a56ca

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 05 octobre 2023 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.

Les états hypothécaires en la possession du poursuivant ne font mention d'aucune servitude.

Toutefois, le Commissaire de Justice instrumentaire, mandaté afin d'établir le procès-verbal descriptif relève, ainsi qu'il l'est ci-après littéralement reproduit :

« Une servitude de passage est opérée pour le voisinage afin d'accéder à la parcelle n° 1051, habitation n° 20 de la rue. »

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette éventuelle servitude ou de toute autre qui se serait pas révélée.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la [REDACTED] [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

DISPOSITIONS D'URBANISME

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

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

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

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

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

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

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

La décision par laquelle la Commune, ou l'Etablissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte d'huissier de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Bureau des Hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère, ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Mairie de VILLERS OUTREUX 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], chacun pour moitié indivise, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître PARENT, Notaire à CAUDRY, en date du 15 mars 2006 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES le 12 avril 2006 sous la référence d'enlissement 5924P02 2006P1950.

NOTA

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

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

TITRE 2ND - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 - Prémption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 - Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 - Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Le Taux des enchères sera fixé à la somme de **1.000,00 €**, sauf décision contraire du Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

Article 10 - Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 - Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 - Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 - Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 - Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 - Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 - Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 - Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 - Contributions et charges

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

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

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

Article 22 - Titres de propriété

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

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

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

Article 23 - Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa

créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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

Article 25 - Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 - Election de domicile

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 - Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 - Immeubles en lotissement

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

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

CHAPITRE VI : MISE A PRIX

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

44.000,00 €
(QUARANTE QUATRE MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 17 Novembre 2023.

François-Xavier WIBAULT
Avocat