

**Affaire :**

Tribunal Judiciaire de CAMBRAI - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de CAMBRAI (BT n° 21 ; BT n° 531 ; BT n°530 volume 1 ; BT n°532 volume 1)

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE****AUDIENCÉ D'ORIENTATION DU :****LE MERCREDI DIX-NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT QUATRE À NEUF HEURES  
(Le 19/06/2024 à 09 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 CAMBRAI (59400)**

Un immeuble sis commune de **CAMBRAI (59400)**, un bien immobilier figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
BT	21	6 RUE DE NIERGNIES	0ha01a20ca
BT	531	RUE DE CREVECOEUR	0ha00a72ca
BT	530	5B RUE DE CREVECOEUR	0ha00a45ca
BT	532	RUE DE CREVECOEUR	0ha00a10ca

Et consistant en :

- Le **LOT VOLUME N°1** dépendant de la parcelle cadastrée section BT n°530 ;
- Le **LOT VOLUME N°1** dépendant de la parcelle cadastrée section BT n°532.

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

Ledit bien a fait l'objet d'un état descriptif de division en lots volumes reçu par Maître Bertrand MARTIN, Notaire à CAMBRAI, en date du 04 décembre 2017, publié auprès des services de la publicité foncière le 03 janvier 2018 sous la référence d'enlissement 5924P02 2018P27, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section BT n°13 en section BT n°530 à 532, état descriptif de division en volumes comprenant cahier des charges et constitution de l'Association Syndicale Libre du numéro 5b rue de Crèvecœur à Cambrai.

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 la **SELARL CATHY BEAUCHART AVOCAT, représentée par Maître Cathy BEAUCHART**, Avocat inscrit au Barreau de CAMBRAI, demeurant 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, Commissaires de Justice, en date du 08 Février 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 22 Mars 2024, sous la référence d'enlissement 5924P03 2024S00025.



## **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

---

L'immeuble objet de la vente a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes comprenant cahier des charges et constitution de l'Association Syndicale Libre du numéro 5b rue de Crèvecœur à Cambrai, annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il n'existe pas de syndic de copropriété.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

Le bien est **OCCUPÉ** par [REDACTED] à titre de propriétaire.

## **DESCRIPTION**

---

Il s'agit d'un ensemble immobilier établi sur plusieurs parcelles comprenant des bâtiments en enfilade traversant ainsi les parcelles entre la rue du Crèvecœur et la rue de Niergnies.

Il existe ainsi deux entrées, une entrée au n° 5bis rue du Crèvecœur et une entrée située au n° 6 rue de Niergnies.

L'entrée au n° 5bis rue du Crèvecœur comprend la façade de l'ancien local commercial de boucherie.

L'entrée au n° 6 rue de Niergnies comprend l'habitation.

L'ensemble immobilier est composé donc d'une ancienne surface commerciale et d'une surface d'habitation qui communiquent en fond de parcelle respective.

L'ensemble immobilier situé au n° 5bis rue du Crèvecœur est établi sur les parcelles n° 530, 531 et 532.

Le bâtiment élevé sur la parcelle N°530 est élevé sur cave et comprend une surface d'un ancien commerce de boucherie au rez-de-chaussée, un premier étage à l'état brut ; son grenier situé au second étage du bâtiment appartient au voisin.

Le bâtiment élevé sur la parcelle n° 532 n'est établi qu'en rez-de-chaussée.

Le bâtiment établi sur la parcelle n° 531 est élevé sur un étage et comprend un grenier au second étage.

L'ensemble immobilier situé au n° 6 rue de Niergnies est établi sur la parcelle n° 21 ; le bâtiment est élevé sur cave, comprend un étage et un grenier au second étage.

L'ensemble immobilier est établi double mitoyenneté et en front de rue, pour chacune des deux façades.

Année de construction : avant 1949.

Ancien local de boucherie :

Superficie habitable totale : 83,12 m<sup>2</sup>

Surface au sol totale : 101,86 m<sup>2</sup>

Habitation :

Superficie habitable totale : 208,89 m<sup>2</sup>

Surface au sol totale : 290,56 m<sup>2</sup>

██████████ déclare également que :

- L'ensemble immobilier dispose d'un raccordement au tout à l'égout.
- Il existe un seul compteur électrique pour l'ensemble du bien immobilier.
- Le chauffage au fioul n'est plus actif et qu'il se chauffe via un chauffage d'appoint électrique ou pétrole ou gaz.
- La production d'eau chaude est établie par trois ballons : l'un au sein du laboratoire établi sur la parcelle n° 532, l'un au sein de la salle de bains située sur la parcelle n° 530 et le dernier au sein de la salle de bains établie sur la parcelle n° 21.
- La taxe foncière est d'environ 1.500 € par an pour l'ensemble du bien immobilier.
- Le local commercial de boucherie n'est plus exploité depuis deux ans, que son fonds de commerce a été liquidé.

### **N° 5BIS RUE CREVECOEUR :**

#### **FACADE AVANT**

Il s'agit d'un bâtiment élevé en front de rue et en double mitoyenneté.

Sa façade haute est cimentée, peinte dans les tons beige à l'état d'usage.

La surface basse est revêtue d'un carrelage de couleur noire avec boîte aux lettres intégrée, soupirail avec grille donnant sur cave.

Toiture en tuiles visible depuis la voirie.

La façade comprend au rez-de-chaussée une ancienne enseigne de « BOUCHERIE DU FAUBOURG, BOUCHERIE CHARCUTERIE TRAITEUR » avec ancien store banne usagé qui est actuellement déployé, à l'état d'usage.

Présence d'une double porte vitrée disposant d'une serrure à clé ainsi que d'une vitrine dont le volet PVC blanc est actuellement baissé.

On notera que la porte d'entrée de l'accès à l'ancien local commercial dispose d'un volet PVC blanc motorisé en état de fonctionnement.

Sur la droite du rez-de-chaussée, présence d'une porte de service dont le volet en PVC blanc est actuellement baissé.

A l'étage, on trouve deux fenêtres au-dessus de l'enseigne, vieilles fenêtres en bois vétustes, peintes dans les tons blanc comprenant volets PVC blanc partiellement baissés.

## **MAGASIN / ANCIENNE SURFACE DE BOUCHERIE**

A l'intérieur de l'ancien magasin, on retrouve la double porte d'entrée vitrée ainsi que la vitrine, vitrerie double vitrage, dont le volet est baissé sur l'extérieur et comprenant à l'arrière un lot de luminaires.

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

Les murs sont revêtus de parements de couleurs rouge et noire.

Le plafond est enduit et peint dans les tons blanc. On notera la présence de divers points lumineux sous forme de spots encastrés au niveau d'une colonne plafonnière.

Présence également de points lumineux à l'intérieur du comptoir de service.

Sur la gauche se présentent un lot de rayonnages en mélaminé de couleurs noire et rouge. Au sol entre ces rayonnages se trouve la trappe d'accès à la cave que nous verrons plus après.

Sur la droite se trouvent le comptoir relatif à l'ancienne activité de boucherie avec réfrigérateur intégré, comptoir froid mais également sur le mur de droite des rayonnages en bois peint dans les tons noir en partie basse comprenant plusieurs portes de placard ainsi que tiroirs.

A l'arrière du comptoir se trouve une porte de service en bois peinte en rouge avec poignée de tirage qui mène à un couloir de circulation, menant tant à la porte de service située en façade droite de la boucherie qu'à la chambre froide traversante du local.

Au fond du magasin, se trouvent deux portes coulissantes en bois qui viennent scinder l'espace magasin des cuisines arrière.

## **COULOIR**

Le sol est revêtu d'un vieux carrelage dans les tons marron.

Les murs et le plafond sont constitués d'un lambris bois usagé.

Il y a un point lumineux au plafond en état de fonctionnement.

Au sein de ce couloir de circulation se présente l'armoire électrique de l'ensemble immobilier, accessible par le biais d'une vieille porte en bois. Se trouvent à l'intérieur le compteur gaz, le compteur électrique, tableau avec fusibles.

Donnant en devanture, il s'agit d'une double porte de service en bois peinte dans les tons noir, disposant d'une poignée et de deux targettes pour la maintenir fermée. Celle-ci donne en façade avant droite du local commercial.

Au terme du couloir de circulation se trouve la porte d'accès à la chambre froide.

### **CHAMBRE FROIDE**

Il s'agit d'une chambre froide dont le sol est revêtu d'un carrelage dans les tons beige, plinthes assorties sur le pourtour, les plinthes étant en mauvais état.

La structure à l'entour est en PVC de couleur blanche.

Elle comporte également une seconde porte rendant ainsi cette chambre froide traversante, seconde porte menant à la cuisine arrière du magasin.

### **CUISINE DU MAGASIN**

Les cuisines arrière sont accessibles au fond du magasin, passé les deux portes coulissantes.

Le sol y est carrelé dans la continuité, un vieux carrelage dans les tons beige. Les plinthes sont cassées sur le pourtour. On notera un carrelage d'un autre bain sur la droite au sein d'un renforcement.

Les murs sont carrelés, un carrelage dans les tons blanc à l'état d'usage, avec présence de diverses fissures sur le carrelage.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond avec différents luminaires. On notera que certaines dalles de faux-plafond sont déposées.

Sur la droite nous retrouvons un accès à la chambre froide, puis un dégagement sur la droite menant à une pièce de laboratoire.

On notera que le dégagement menant vers le laboratoire comporte un plafond à l'état brut.

Au fond de cette cuisine, se trouvent une porte et surface vitrée occultante donnant vue et accès au sein d'une cuisine. Il s'agit d'une menuiserie et porte métalliques en aluminium de couleur grise, partie oculus dormant, double vitrage intact, on notera que la vitre de la porte est cassée en partie inférieure.

Présence d'un vieux radiateur gaz fixé sous la fenêtre.



## LABORATOIRE

Le laboratoire est ensuite accessible par le biais d'une double porte, châssis aluminium gris, vitrerie double vitrage occultant et imposte vitrée fixe en contrehaut, accessible sur la droite à l'arrière de la cuisine du magasin.

Ce laboratoire est situé légèrement en contrebas.

Au sol il s'agit d'un vieux carrelage dans un premier temps en céramique, une dalle béton brute de couleur noire, puis s'ensuit une surface de carrelage de couleur beige en mauvais état. Plinthes assorties sur le pourtour.

Au sol se trouve une ancienne cave dont l'accès est condamné selon les déclarations du propriétaire.

Les murs sont carrelés en partie basse, un carrelage dans les tons blanc à l'état d'usage, marqué encore par les spectres de l'activité des lieux. Le reste des murs est enduit et peint en blanc.

Le plafond est constitué partiellement de vieilles dalles de faux-plafond qui sont déposées en première partie. Les dalles de faux-plafond manquantes laissent entrevoir la présence d'une toiture extérieure en vieilles tôles ondulées, vieille charpente en bois apparente .

Le reste du plafond correspondant à la parcelle n° 532 est quant à lui enduit et peint dans les tons blanc.

On notera la présence sur la gauche d'une baie vitrée coulissante, châssis aluminium gris, vitrerie double vitrage, qui donne vue au sein d'une pièce attenante à usage de cuisine.

## CUISINE

Depuis la porte située sur l'arrière de la cuisine du magasin, nous accédons en contrebas par le biais de deux marches carrelées à une surface de cuisine d'habitation.

Monsieur ETHUIN expose qu'il s'agit du fond de la parcelle n° 531, laquelle comprend une extension de toiture jouxtant la parcelle n° 21.

Monsieur ETHUIN a ici établi la cuisine de son logement dont le sol est carrelé, un carrelage dans les tons beige usagé.

Les murs sont carrelés et peints dans les tons gris à l'état d'usage, on notera que le mur de gauche constitutif de la montée à l'étage est quant à lui revêtu d'un revêtement en bois peint dans les tons gris.

Le plafond est en premier lieu constitué de poutres en bois apparentes dans les tons gris, surplombé d'un plafond enduit et peint dans les tons blanc, puis sur l'arrière jouxtant la parcelle suivante, de dalles de faux-plafond usagées. Il y a un point lumineux présent au niveau de la charpente en bois.

On y trouve une cuisine semi-équipée établie par des éléments bas disposés en « U ».

Présence de coffrages en bois à l'arrière desquels se trouvent d'anciens radiateurs gaz, surplombés par les baies vitrées coulissantes donnant vue au sein du laboratoire.

Cette cuisine dessert également un débarras, l'accès à l'étage, une salle d'eau, une baie vitrée donnant au sein de la cour intérieure de la parcelle n° 21 puis l'accès à la surface d'habitation érigée sur la parcelle n°21.

La cuisine prend jour par le biais d'une double porte-fenêtre avec imposte vitrée fixe aux extrémités, châssis bois, vitrerie simple vitrage, la menuiserie est vétuste, elle dispose d'une poignée, plaque de propreté, serrure et clé ainsi que d'un volet extérieur en PVC blanc manuel, et donne sur une cour intérieure que nous verrons plus après.

#### **PETIT DEBARRAS**

Il s'agit d'un débarras établi sous la montée de l'escalier à l'étage, accessible par le biais d'une vieille porte en bois peinte en gris, partie oculus double vitrage intact, poignée et plaque de propreté.

Le sol est revêtu du même carrelage dans les tons beige.

Les murs sont carrelés, un vieux carrelage.

Le plafond est enduit et peint. Il s'agit au plafond de la montée d'escalier.

#### **SALLE D'EAU / TOILETTES**

On retrouve ensuite, troisième porte à gauche, la salle d'eau, accessible par le biais d'une vieille porte isoplane peinte dans les tons gris en mauvais état, une poignée et plaque de propreté.

Le sol est revêtu d'un ancien carrelage dans les tons marron.

Les murs sont carrelés, un carrelage dans les tons gris, la peinture des carrelages est écaillée.

Le plafond est constitué de vieilles dalles de faux-plafond. On notera que la structure périphérique des dalles est abîmée sur le pourtour. Il y a un point lumineux au plafond.

Au sein de cette pièce se trouvent un meuble de salle de bains, un toilette.

Elle fait office également de buanderie.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre un seul vantail, châssis bois peint en noir, vitrerie simple vitrage occultant donnant sur cour.

## ETAGE

L'étage des bâtiments élevés sur les parcelles n° 530 et 531 est ensuite accessible depuis la cuisine du logement, par le biais d'une vieille porte en bois peinte dans les tons gris, poignée de tirage, et deux marches carrelées.

L'escalier est en bois, marches et contremarches à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un vieux lambris en bois.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond. Il y a un point lumineux en état de fonctionnement.

## PIECE CENTRALE

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

On notera que la pièce est à l'état brut, de sorte que les murs ne sont pas isolés et partiellement revêtus de plâtre.

Le plafond est également à l'état brut et comprend une douille.

On notera que des surfaces plafonnières et murales sont en mauvais état avec notamment présence d'une trace d'humidité à l'angle périphérique droit de la pièce.

Cette pièce prend jour par le biais de deux fenêtres donnant côté pignon, deux vieilles menuiseries en bois peintes dans les tons blanc, vitrerie simple vitrage, impostes vitrées fixes en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie, ces menuiseries étant vétustes.

Elles disposent chacune d'un volet PVC blanc mécanique qui s'actionne par le biais d'une sangle avec cache. Un appui de fenêtre en marbre intérieur.

Entre ces deux fenêtres se trouve un coffrage au sein duquel un vieux radiateur gaz est présent.

Sur la partie de mur opposée, un ancien foyer de cheminée, manteau et jambages en marbre noir.

Cette pièce centrale dessert à l'avant un couloir de circulation menant vers une salle de bains et une chambre et à l'arrière à une seconde chambre menant vers le grenier.

### **PETIT COULOIR DE CIRCULATION**

Par le biais d'une arcade à l'état brut avec câblage électrique débordant, nous accédons ainsi à un petit couloir de circulation menant vers une salle de bains.

Le sol y est revêtu de vieilles dalles de stratifié parquet bois. Présence de plinthes sur le pourtour.

Les murs et le plafond sont tapissés de moquette, on notera que le mur de droite jouxtant la salle de bains est quant à lui élevé en placoplâtre brut.

Il y a un point lumineux en applique murale en raison d'un câble électrique et d'une douille repiquée au plafond.

Ce couloir de circulation mène également à une chambre donnant en devanture.

### **SALLE DE BAINS**

Elle est accessible par le biais d'une vieille porte en bois sans poignée, vétuste. Présence d'une barre de seuil.

Le sol est revêtu d'un linoléum qui gondole, en mauvais état.

Les murs sont carrelés, un carrelage de couleur bleue sur les  $\frac{3}{4}$  de leur hauteur, le reste des murs et le plafond sont enduits et peints dans les tons beige à l'état d'usage.

Il y a un point lumineux au plafond avec ampoule en état de fonctionnement.

La salle de bains est équipée d'un radiateur gaz au sein d'un coffret situé sur le mur de droite.

Présence d'un vieux meuble avec plan de travail brut sur lequel repose une vasque apposée.

Un radiateur d'appoint électrique.

Présence d'une baignoire avec robinetterie en fond de pièce.

### **CHAMBRE AVANT**

Le couloir de circulation dessert également une chambre donnant en façade avant au-dessus du local boucherie.

Accessible par le biais d'une vieille porte en bois vétuste avec poignée bouton. Une barre de seuil.

Un linoléum partiel est apposé sur un vieux parquet bois usagé. Présence de vieilles plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs et plafond sont revêtus d'une tapisserie défraîchie.

Il y a un point lumineux au plafond avec ampoule.

Présence d'un foyer de cheminée condamné, manteau et jambages en marbre noir, situé sur la droite.

Présence d'une prise télé et téléphone.

Se trouvent ensuite deux fenêtres donnant en façade avant, chacune à double vantail, châssis bois peint dans les tons blanc, vitrerie simple vitrage, impostes vitrées fixes en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie, les menuiseries sont vétustes. Les encadrements intérieurs en bois le sont également. Elles disposent chacune d'un volet PVC blanc manuel manœuvrable par le biais d'une sangle sans cache.

Depuis ces fenêtres est rendue visible l'enseigne drapeau de la boucherie.

A droite de ces menuiseries se trouve un vieux radiateur gaz présent au sein d'un coffret bois.

## **CHAMBRE ARRIERE**

De retour sur la pièce centrale et palière de l'étage, immédiatement sur la gauche de la montée d'escalier, une chambre arrière est accessible par le biais d'une vieille porte en bois peinte en blanc, partie oculus dormant simple vitrage intact, une vieille poignée bouton. Il s'agit d'une porte en bois vétuste.

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

Les murs et plafond sont tapissés d'une ancienne tapisserie défraîchie de couleur rouge. Il y a une douille au plafond.

On notera une structure de placard comprenant deux doubles portes en bois apposée sur le mur du fond.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre double vantail, châssis bois peint en blanc, vitrerie double vitrage, et d'une imposte vitrée fixe en contrehaut du même châssis et de la même vitrerie, la menuiserie est vétuste, l'encadrement sur le pourtour l'est également.

Cette menuiserie dispose d'un volet PVC blanc manœuvrable par le biais d'une sangle avec cache.

Sous cette fenêtre se trouve un vieux radiateur gaz au sein d'un coffret bois.

Cette chambre mène au grenier du bâtiment établi sur la parcelle n° 531.

## **GRENIER**

Il est accessible depuis cette chambre arrière par le biais d'une porte isoplane sans poignée, il s'agit d'une vieille porte en bois vétuste.

La montée d'escalier est opérée par le biais d'un vieil escalier de bois en mauvais état. Les murs sont à l'état brut.

Nous parvenons ici à une surface de grenier dont le sol est revêtu d'un vieux parquet bois.

Les murs à l'entour sont élevés en brique.

La charpente est en bois.

On y trouve un cumulus desservant la salle de bains située à l'étage inférieur que nous avons vue plus avant.

A proximité se trouve une vieille fenêtre donnant vue sur la toiture du bâtiment situé à l'avant établi sur la parcelle n° 530, toiture constituée d'ardoises comprenant traces de mousse.

██████████ déclare que cette toiture appartient au bâtiment établi sur la parcelle n° 530 dont toutefois il n'a pas l'accès au grenier. Il déclare que le grenier au second étage du bâtiment élevé sur la parcelle n° 530 appartient au voisin.

## **CAVE**

De retour au sein du magasin de la boucherie, l'entrée de cave est accessible par le biais d'une trappe au sol.

La cave est accessible par le biais d'un escalier constitué de briques et de bois.

Nous accédons à une surface de cave dont le sol est en béton.

Les murs sont voûtés, élevés en brique.

Il y a un point lumineux en état de fonctionnement.

S'y trouvent le moteur du réfrigérateur de l'ancien local boucherie, le moteur du comptoir frigorifique.

On y trouve également le soupirail avec grille donnant en façade avant de la boucherie.

## **N° 6 RUE DE NIERGNIES**

### **COUR INTERIEURE**

La cour intérieure appartient à la parcelle n°21 et est accessible par le biais d'une vieille menuiserie bois.

Il s'agit d'une surface de cour intérieure comprenant dalle béton à l'état brut.

Cette cour est clôturée par les murs élevés en brique des bâtiments alentours.

La baie vitrée extérieure en bois est en mauvais état, elle dispose d'un volet PVC manuel qui est actuellement levé.

On retrouve à sa droite la petite fenêtre donnant au sein de la buanderie et des toilettes, vieille menuiserie bois disposant d'un volet PVC blanc manuel.

On notera que le mur est cimenté et peint dans les tons blanc à l'état d'usage et qu'il est élevé uniquement en rez-de-chaussée.

Est rendu visible au-delà, un pignon élevé en brique correspondant au bâtiment élevé sur la parcelle n° 531.

Présence d'une parbole établie sur l'extension de toiture située au-dessus de la cuisine.

Sur la gauche de la cour se trouvent deux murets de parpaings cimentés de couleur beige menant à une surface de garage, laquelle est totalement encombrée et que nous verrons plus après.

La surface arrière de la cour correspond à l'arrière du pignon du bâtiment élevé sur la parcelle n° 21 situé au n° 6 rue de Niergnies qui est cimenté et peint en blanc en partie basse, élevé en brique à l'état d'usage en partie haute et comprenant un conduit de cheminée.

Sur la droite de la cour, il s'agit d'une surface de pignon intérieur du bâtiment élevé sur la parcelle n° 21 qui est également cimenté et peint en blanc en partie basse et élevé en brique en partie haute.

En partie basse il comprend deux menuiseries, une porte-fenêtre à trois vantaux, châssis bois usagé, donnant au sein de la maison située au n° 6 rue de Niergnies, ainsi qu'une fenêtre à trois vantaux, châssis bois à l'état d'usage, partiellement peint de noir, donnant également vue au sein de cette habitation. Chacune de ces menuiseries dispose d'un volet PVC blanc manuel.

A l'étage, il s'agit d'une vieille menuiserie bois vétuste à trois vantaux ainsi que d'une porte-fenêtre châssis bois vétuste, rambarde de sécurité sur l'extérieur. Ces deux menuiseries situées au premier étage disposent d'un volet PVC blanc partiellement baissé sur l'extérieur.

## **GARAGE**

Le garage est accessible depuis la cour intérieure.

Il est toutefois totalement encombré et inaccessible.

On y trouve une charpente en bois et une toiture constituée de tôles ondulées comprenant point lumineux, la porte de garage étant située côté rue de Niergnies que nous verrons plus après de l'extérieur.

## **PIECE PRINCIPALE**

Côté intérieur, la porte mitoyenne aux deux bâtiments est peinte dans les tons noir à l'état d'usage.

Le sol est revêtu d'un carrelage en marbre, plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont enduits et peints dans les tons blanc.

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

On retrouve les deux menuiseries donnant au sein de la cour, il s'agit en premier lieu sur la gauche d'une fenêtre à trois vantaux, châssis bois peint en noir, vitrerie simple vitrage, puis d'une porte-fenêtre à trois vantaux, châssis bois peint en noir, vitrerie simple vitrage, disposant d'une poignée. Ces deux menuiseries disposent d'un volet PVC blanc manuel sur l'extérieur que nous avons vu depuis la cour.

Sous ces dernières, se trouve un coffrage en bois qui abrite un ancien radiateur gaz.

## **PIECE AVANT**

Le sol est revêtu du même carrelage en marbre. Plinthes assorties sur le pourtour.

Les murs sont toujours en crépi peint dans les tons blanc.



Le plafond est enduit et peint en blanc, poutres en bois apparentes. Il y a un point lumineux au plafond en état de fonctionnement.

Se trouve une cheminée qui est calfeutrée par diverses couvertures.

Cette pièce prend jour en devanture par le biais d'une menuiserie qui est actuellement occultée par des voilages ainsi qu'un panneau, vieille menuiserie en bois simple vitrage, quatre vantaux, disposant d'un volet PVC de couleur marron manœuvrable par le biais d'une tige oscillante qui est actuellement baissé. Cette fenêtre donne vue au sein de la rue de Niergnies.

On trouvera sous la fenêtre la présence d'un coffrage en bois qui abrite un ancien radiateur.

Cette pièce avant mène tant vers une chambre en rez de chaussée que vers l'entrée de l'habitation n° 6 rue de Niergnies.

## **CHAMBRE**

La chambre est accessible par le biais d'une porte en bois peinte dans les tons noir, sans poignée.

Le sol est revêtu du même carrelage imitation marbre.

Mes constatations seront sous toutes réserves étant donné l'encombrement et l'ameublement des lieux.

Les murs sont enduits et peints dans les tons bleu.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond. Il y a un point lumineux au plafond avec ampoule en état de fonctionnement.

Cette pièce prend jour par le biais d'une fenêtre, vieille menuiserie en bois à quatre vantaux, vitrerie simple vitrage, disposant d'un volet en PVC marron extérieur qui est manœuvrable par le biais d'une tige oscillante.

Sous cette fenêtre se trouve un coffrage au sein duquel est enfermé un ancien radiateur.

## **PALIER D'ENTREE**

Le palier d'entrée de l'habitation n° 6 rue de Niergnies est accessible par le biais d'une porte en bois peinte dans les tons noir, une poignée, un verrou intérieur. Côté palier il s'agit d'une vieille porte en bois sans poignée.

Le palier d'entrée est ainsi revêtu du même carrelage dans les tons marbre.

Les murs sont revêtus d'un parement bois.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond.

Il y a un point lumineux en applique murale au sein du couloir.

En dessous se trouve un coffrage bois au sein duquel est enfermé un vieux radiateur.

On y trouve la porte d'entrée de l'habitation située au n° 6 rue de Niergnies, porte en PVC de couleur blanche, partie oculus dormant simple vitrage intact, une poignée et plaque de propreté.

A proximité se trouve une armoire électrique au sein de laquelle un disjoncteur partiel est présent.

On y trouve également la montée d'escalier à l'étage et sous la montée d'escalier, la cave.

## CAVE

La cave est en effet accessible par le biais d'une vieille porte en bois disposant d'une poignée et plaque de propreté.

La descente de cave est opérée par un escalier de briques et en bois.

Il y a un point lumineux en applique murale.

Le sol de la cave est en béton brut.

Les murs sont élevés en brique, voûtés.

On accède à une partie de cave où se trouve un soupirail avec grille donnant en façade.

La cave s'étend sur l'arrière sur une surface de terre.

Une dernière partie de cave est accessible au-delà d'une vieille porte où se trouve une chaudière.

Cette partie de pièce comprend également un soupirail avec grille donnant en façade de l'habitation.

## ETAGE

L'étage est accessible par le biais d'un escalier en demi-tournant dont les marches sont revêtues de marbre, les nez de marche sont en bois.

Les murs intérieurs à la cage d'escalier sont revêtus d'un lambris bois.

## **SURFACE DE MEZZANINE**

Sur cette mezzanine, un petit seuil est revêtu de marbre.

Les murs sont revêtus d'un lambris bois.

Le plafond est constitué de vieilles dalles de faux-plafond usagées.

Il y a un point lumineux en applique murale.

Sur cette surface mezzanine se trouve une fenêtre donnant sur rue, double vantail, châssis bois, vitrerie simple vitrage, la menuiserie est vétuste, l'encadrement sur le pourtour l'est également. Elle dispose vraisemblablement d'un volet manœuvrable par le biais d'une tige oscillante qui est présente.

Sur ce palier mezzanine nous accédons par le biais d'une vieille porte en bois, partie oculus dormant simple vitrage intact, une poignée et plaque de propreté, un verrou, à une pièce intermédiaire au premier étage, s'agissant ici d'une surface brute non aménagée.

## **PIECE INTERMEDIAIRE**

Le sol de cette pièce intermédiaire donnant en devanture est revêtu d'un stratifié peint dans les tons gris, usagé. Présence de vieilles plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs sont fibrés de gris à l'état d'usage, on notera que la fibre est noircie aux abords du mur extérieur à proximité de la fenêtre.

Le plafond est constitué de vieilles dalles de faux-plafond usagées. Il y a un point lumineux avec ampoule.

Cette pièce est située en façade avant du logement situé au n° 6 rue de Niergnies et prend jour par le biais de deux fenêtres donnant sur rue, chacune châssis bois double vantail, vitrerie simple vitrage, la menuiserie est vétuste. Elles disposent chacune d'un volet PVC blanc manœuvrable par le biais d'une tige oscillante.

Sous ces deux fenêtres se trouve un ancien radiateur gaz fixé au mur.

Présence d'un tableau avec fusibles au sein de cette pièce.

Elle dessert une seconde pièce en devanture, en façade avant du logement, et une pièce située sur l'arrière.

## SECONDE PIECE EN DEVANTURE

Le sol est légèrement surélevé, revêtu d'un stratifié peint dans les tons gris comme la pièce précédente à l'état d'usage, partiellement peint par ailleurs sur la gauche. Absence de plinthes sur le pourtour.

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

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

Cette pièce dispose d'une petite kitchenette et dessert un placard ainsi qu'une salle d'eau.

Présence en effet d'une petite kitchenette électrique disposée en fond de la pièce.

Cette pièce avant prend jour par le biais de deux fenêtres donnant sur rue, chacune châssis bois, double vantail, vitrerie simple vitrage, menuiserie vétuste, disposant d'un volet PVC blanc manœuvrable par le biais de tige oscillante.

Sous ces fenêtres se trouve un vieux radiateur gaz.

Le mur sous fenêtre est abîmé.

Cette pièce dessert un placard accessible par une double porte isoplane immédiatement sur la gauche. Le sol est revêtu d'un stratifié ici non peint, absence de plinthes sur le pourtour, les murs sont simplement plaqués à l'état brut, le plafond est constitué de dalles de faux-plafond. Il y a un point lumineux en applique murale.

Cette pièce dessert également une salle d'eau par le biais d'une porte isoplane peinte dans les tons gris.

La salle d'eau est encombrée, partiellement accessible du fait de l'encombrement de la cabine de douche qui est disposée à son entrée.

Le sol est revêtu d'un vieux linoléum dans les tons gris.

La cabine de douche est déposée de la droite engendrant une découpe irrégulière au sol. Cette dernière est présente dans l'encadrement de la porte, rendant les lieux inaccessibles.

S'y trouve également un toilette.

Présence d'un cumulus fixé en contrehaut du mur et d'un vieux meuble de salle de bains. Les murs sont carrelés, un carrelage dans les tons blanc.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond.

## PIECE ARRIERE

Depuis la première pièce avant du palier de l'étage, nous accédons à une pièce arrière de l'étage par le biais d'une vieille porte en bois peinte dans les tons gris, partie oculus dormant simple vitrage, une vieille poignée et plaque de propreté.

Il s'agit d'un espace de combles à l'état brut.

Le sol est revêtu d'un vieux parquet bois partiellement invisible du fait de l'encombrement des lieux.

Les murs et plafond sont à l'état brut, sans isolation. Je relève en effet que les murs sont élevés en brique ou en parpaing.

Le plafond est partiellement plaqué, d'importants trous y sont visibles avec charpente apparente.

Il s'agit de la surface de l'étage donnant vue au sein de la cour intérieure que j'ai pu mentionner auparavant.

On retrouve une menuiserie à trois vantaux, châssis bois, vitrerie double vitrage, disposant d'un volet en PVC blanc manœuvrable par le biais d'une tige oscillante. Le cache du volet est cintré, puis une porte-fenêtre qui est inaccessible, châssis bois, vitrerie double vitrage, disposant d'une poignée et plaque de propreté, serrure à clé et d'un volet en PVC blanc manœuvrable par le biais d'une sangle avec cache. Présence d'une rambarde métallique sur l'extérieur que j'ai pu mentionner auparavant.

## GRENIER

Le grenier de cette habitation située au n° 6 rue de Niergnies est accessible par le biais d'un escalier escamotable présent dans cette pièce qui est actuellement déployé.

Il s'agit d'un espace de combles sous toiture où se présentent la charpente en bois et la toiture. Présence de deux petites fenêtres au sein de ce dernier.

## FACADE AVANT

Il s'agit d'un bâtiment élevé en front de rue et en double mitoyenneté.

Il s'agit d'une façade qui est élevée sur un étage, cimentée et peinte dans les tons beige, piquetée de quelques traces, comprenant au rez-de-chaussée la porte d'entrée de l'habitation, châssis PVC blanc avec partie oculus dormant double vitrage, poignée et plaque de propreté, les deux menuiseries du rez-de-chaussée dont les volets sont actuellement baissés, à l'étage cinq fenêtres, châssis bois, que j'ai pu mentionner. On relèvera que trois d'entre elles ont des volets baissés.

Le porte de garage, sur l'extérieur, est un volet roulant en PVC de couleur blanche motorisé.

Toiture en ardoise.

\*\*\*

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

Le bien immobilier figure à la matrice cadastrale de la commune de **CAMBRAI (59400)**, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
BT	21	6 RUE DE NIERGNIES	0ha01a20ca
BT	531	RUE DE CREVECOEUR	0ha00a72ca
BT	530	5B RUE DE CREVECOEUR	0ha00a45ca
BT	532	RUE DE CREVECOEUR	0ha00a10ca

Et consistant en :

- Le **LOT VOLUME N°1** dépendant de la parcelle cadastrée section BT n°530 ;
- Le **LOT VOLUME N°1** dépendant de la parcelle cadastrée section BT n°532.

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

Ledit bien a fait l'objet d'un état descriptif de division en lots volumes reçu par Maître Bertrand MARTIN, Notaire à CAMBRAI, en date du 04 décembre 2017, publié auprès des services de la publicité foncière le 03 janvier 2018 sous la référence d'enlissement 5924P02 2018P27, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section BT n°13 en section BT n°530 à 532, état descriptif de division en volumes comprenant cahier des charges et constitution de l'Association Syndicale Libre du numéro 5b rue de Crèvecœur à Cambrai.

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 25 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 [REDACTED], poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

### **DISPOSITIONS D'URBANISME**

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

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

### **DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Mairie de CAMBRAI si celle-ci dispose d'un tel droit.

#### ETAT CIVIL

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

[REDACTED]

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article L. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.



A titre de simples renseignements, il est ici précisé que le bien immobilier ci-dessus-désigné appartient à Monsieur Romain ETHUIN par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, Notaire à CAMBRAI, en date du 04 décembre 2017, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière le 12 février 2018 sous la référence d'enlissement 5924P02 2018P603.

<b>NOTA</b>
-------------

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

\*\*\*

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

---

## TITRE 2ND - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

---

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

### Article 1er - Cadre juridique

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

### Article 2 - Modalités de la vente

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

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

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

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

### Article 3 - État de l'immeuble

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

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

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

#### Article 4 - Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

#### Article 5 - Prémption et droits assimilés

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

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

#### Article 6 - Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

### Article 7 - Servitudes

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

## CHAPITRE II : ENCHERES

### Article 8 - Réception des enchères

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

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

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

### Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

### Article 10 - Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 11 - Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III : VENTE

### Article 12 - Transmission de propriété

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

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

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

### Article 13 - Désignation du séquestre

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

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

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

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

### Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

#### Article 15 - Vente forcée

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

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

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

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

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

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

#### Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

#### Article 17 - Droits de mutation

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

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

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

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

#### Article 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### Article 19 - Délivrance et publication du jugement

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;



le tout à ses frais.

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

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

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

#### Article 20 - Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

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

#### Article 21 - Contributions et charges

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

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

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

#### Article 22 - Titres de propriété

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

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

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

#### Article 23 - Purge des inscriptions

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

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

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

#### Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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

#### Article 25 - Distribution du prix de vente

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

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

#### Article 26 - Election de domicile

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

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

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

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### Article 27 - Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 - Immeubles en lotissement

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

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

**CHAPITRE VI : MISE A PRIX**

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

**45.000,00 €**  
**(QUARANTE CINQ MILLE EUROS)**

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 06 Mai 2024.

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

