

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIEPPE, siégeant au lieu ordinaire de ses audiences au Palais de Justice de DIEPPE, Square Carnot, l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

A BURES-EN-BRAY (76660), 48 Grande Rue,

Une maison à usage d'habitation, comprenant :

- rez-de-chaussée : une entrée, séjour avec cheminée, salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bains sans équipements, un WC,
- étage : combles non aménagés accessible par l'extérieur ;

Surface habitable 97,57m² ;

Toiture en ardoise ;

- Cour intérieure ;
- Bâtiment comprenant deux pièces ;
- jardin

La maison est en état d'abandon sans électricité, ni eau.

L'immeuble est décrit plus amplement selon PV de description de Maître CECCALDI, Commissaire de Justice à DIEPPE, en date du 24 mars 2026 ;

(Annexe 1)

Figurant au cadastre, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEU	CONTENANCE CADASTRALE
A	507	LE BOURG	00 ha 14 a 7A ca

DÉBITEUR SAISI

appartenant à :

AVOVENTES

CRÉANCIER POURSUIVANT

aux requête, poursuites et diligences de :

Madame la comptable publique responsable du pôle de recouvrement spécialisé de la Seine-Maritime chargé du recouvrement dont les bureaux sont situés 38 Cours Clémenceau 76037 ROUEN CEDEX

Ayant pour Avocat, la SCP d'Avocats DULIÈRE, Avocats au Barreau de Dieppe, demeurant 42 Boulevard du Général de Gaulle, DIEPPE (Seine-Maritime)

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

CHAPITRE 1^{ER} : ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

En vertu et pour exécution de la copie exécutoire des extraits des rôles des contributions directes et taxes assimilées ci-après détaillés :

- pour la taxe d'habitation 2021 : extrait des rôles n° 21/78001 mis en recouvrement le 31/10/2021 pour 716€ et le 15/12/2021 pour les majorations de 72€ ;
- pour la taxe d'habitation 2022 : extrait des rôles n° 22/78001 mis en recouvrement le 31/10/2022 pour 289€ et le 15/12/2021 pour les majorations de 29€ ;
- pour l'impôt sur le revenu 2020 : extrait de rôle n° 24/92102 mis en recouvrement le 30/06/2024 pour 56.342€ et le 15/08/2024 pour les majorations pour 5.634€,
- pour l'impôt sur le revenu 2021 : extrait de rôle n° 24/92101 mis en recouvrement le 30/06/2024 pour 35.698€ et le 15/08/2024 pour les majorations pour 3.570€ ;

Madame la comptable publique responsable du pôle de recouvrement spécialisé de la Seine-Maritime chargé du recouvrement susnommée a, suivant exploit de la SELARL François CECCALDI, Commissaire de Justice à DIEPPE, en date du 1^{er} décembre 2025 fait commandement à [REDACTED] sus nommé, de payer au CRÉANCIER POURSUIVANT ou au Commissaire de Justice la somme totale de QUATRE VINGT SIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (86.987,31 €) arrêtée au 10 octobre 2025 sans préjudice des intérêts postérieurs et des frais judiciaires représentant selon le détail ci-après :

Taxe Habitation 2021 solde pénalités	72,00€
Taxe Habitation 2020 solde pénalités	29,00€
Solde IR 2021	21.340,21€
Pénalités IR 2021	3.570,00€
IR 2020	56.342,00€
Pénalités IR 2020	5.634,00€
- Montant de la créance au principal :	77.682,31€
- Montant des pénalités :	9.305,00€

Soit au total la somme de QUATRE VINGT SIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS et trente et un centimes (86 987,31 €), selon décompte figurant au bordereau de situation en date du 10/10/2025,

Taux des intérêts de retard : 3.40%

(Annexes 2 et 3)

Ce commandement précisait entre autres qu'à défaut de règlement dans le délai imparti de huit jours, la procédure de saisie aux fins de vendre l'immeuble ci-dessus sera poursuivie et à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour qu'il soit statué sur les modalités de la procédure concernant les biens saisis.

Ce commandement a été publié à la diligence du CRÉANCIER POURSUIVANT au Service de la Publicité Foncière de ROUEN 1 le 29 janvier 2026 Volume 2026 S n° 2.

Il a été délivré sur cette publication un état hypothécaire en date du 30 janvier 2026 annexé au présent cahier des conditions de vente.

(Annexe 4)

En conséquence, il sera procédé par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIEPPE à l'audience d'adjudication qu'il aura arrêtée à l'audience d'orientation à laquelle le débiteur a été assigné selon acte délivré le 27/03/2026 par la SELARL François CECCALDI, Commissaire de Justice à DIEPPE, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de la vente, à la vente de l'immeuble ci-dessus désigné aux conditions du présent cahier des charges et sous réserves des modifications qui pourraient être apportées par le Juge.

(Annexe 5)

CHAPITRE 2^{ÈME} : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 2-1 - OCCUPATION

L'immeuble est en état d'abandon et est libre de tout occupation.

Toutefois les amateurs éventuels devront s'en assurer afin de porter leurs enchères en toute connaissance de cause.

Au cas où l'immeuble objet de la présente saisie immobilière serait occupé par son propriétaire actuel, celui-ci est tenu à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction conformément aux dispositions de l'article L 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L 322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

L'adjudicataire devra toutefois faire son affaire personnelle de l'occupation et la libération effective des lieux sans aucun recours pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de difficulté tant à l'encontre du créancier poursuivant qu'à l'encontre de son avocat.

ARTICLE 2-2 - URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges, s'ils ne le sont, ils le seront par un dire d'addition au cahier des charges.

(Annexe 6)

DISPOSITIONS LÉGALES CONCERNANT L'IMMEUBLE MIS EN VENTE.

ARTICLE 2-3 - DROIT DE PRÉEMPTION

L'immeuble objet de la saisie-immobilière n'est pas soumis au Droit de préemption Urbain, n'est pas compris dans une Zone d'aménagement différé ou un périmètre provisoire tels que prévus par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé également qu'aux termes de l'article L 616 du Code de la Construction et de l'Habitation qu'en cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat.

ARTICLE 2-4 - COPROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE 2-5 - MENTIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE DU LOT VENDU

SANS OBJET

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Il a été établi un dossier de diagnostic technique le 24 mars 2026 qui comprend plusieurs rapports et états ci-après visés lesquels sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

(Annexe 7)

ARTICLE 2-6 - TERMITES

L'immeuble, objet du présent cahier des charges n'est pas compris dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la Loi n°99-471 du 8 juin 1999.

ARTICLE 2-7 - SATURNISME

Conformément aux prescriptions des articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique, dès lors que l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, il a été établi un constat de risque d'exposition au plomb en date du 24 mars 2026 annexé au présent cahier des charges qui révèle que le bien ne comporte pas de revêtements contenant du plomb à une concentration supérieur et ou égale au seuil réglementaire.

ARTICLE 2-8 - AMIANTE

L'immeuble ayant été construit et ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997 et conformément aux dispositions des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique, il a été établi un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante en date du 24 mars 2026 annexé au présent cahier des charges qui révèle qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les combles (conduit de fumées).

ARTICLE 2-9 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 I du Code de l'Environnement, il est précisé que le bien est concerné par quatre risques naturels et deux risques technologiques identifiés selon rapport GEORISQUES du 17 mars 2026 et Etat des risques informations acquéreur locataire :

Risques naturels identifiés	A l'adresse	dans la commune
Remontée de nappe	Risque existant	Risque existant
Séisme	Risque faible	Risque faible
Retrait gonflement des argiles	Risque faible	Risque modéré
Radon	Risque faible	Risque faible
Risque technologiques identifiés	A l'adresse	dans la commune
Installations industrielles classées ICPE	Non concerné	Concerné
Pollution des sols	Concerné	Concerné

(Annexes 8 et 9)

Par ailleurs, il est précisé conformément à l'article L 125-5 V du Code de l'Environnement, qu'il n'a pas été porté à la connaissance du rédacteur du cahier des conditions de vente que l'immeuble bâti, objet de la vente, ait subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles conformément à l'article L 125-2 du Code des Assurances et technologiques conformément à l'article L 128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 2-10 - INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ NATUREL

L'immeuble, objet de la vente, ne comporte pas d'installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans, de telle sorte que l'état prévu par l'article L 134-6 du Code de la Construction et de l'Urbanisme est sans objet.

ARTICLE 2-11 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été établi un rapport contenant diagnostic des performances énergétiques de l'immeuble, objet de la vente.

Il révèle que le bien est classé en catégorie G (407kwh/m²/an) pour la consommation (énergie primaire) et en catégorie G pour les émissions à effet de gaz de serre (106kgCO²/m²/an).

ARTICLE 2-12 - INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Dès lors que l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de quinze ans, et conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation il a été établi un état de cette installation qui révèle des anomalies avec des avertissements particuliers.

ARTICLE 2-13 - CONTRÔLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

L'immeuble n'est pas raccordé aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sur la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Il a été porté à la connaissance du créancier poursuivant que l'installation d'assainissement non collectif n'est pas conforme – Absence d'installation selon lettre du 10 novembre 2022 et pièce jointe.

Il appartient à l'acquéreur défaire son affaire personnelle de la conformité de l'installation auprès de la SIAEPA de la région des GRANDES-VENTES, 3 Place de l'Hôtel de Ville 76950 Les Grandes-Ventes.

(Annexe 10)

ARTICLE 2-14 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le poursuivant déclare que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au débiteur saisi.

Ce bien, situé 48 Grande Rue, BURES-EN-BRAY (76660) appartient à AVOVENTES pour en avoir acquis :

- Pour moitié indivise par acte reçu par Me WATTRÉ, notaire à NEUFCHATEL EN BRAY (76), le 1^{er} février 2003 publié au service de publicité foncière de NEUFCHATEL EN BRAY le 20 mars 2003 volume 2003 P n° 633 ;
- Pour autre moitié en pleine propriété de AVOVENTES par acte notarié de licitation, faisant cesser l'indivision, de Me Dominique GRUEL, notaire à SOTTEVILLE LES ROUEN, en date du 13 décembre 2019 et enregistré au service de la publicité foncière de Rouen le 19 décembre 2019 volume 2019 P n° 2958.

NOTA

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété, les conditions d'occupation de l'immeuble vendu 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.

ARTICLE 2-15 - MISE A PRIX

Indépendamment des clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000€)

CHAPITRE 3^{ÈME} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 3-1 - 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 civile d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 3-2 - MODALITÉS DE LA VENTE

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 3-3 - 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.

ARTICLE 3-4 - 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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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 3-5 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 3-6 - 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 3-7 - 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.

ENCHÈRES

ARTICLE 3-8 - 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.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 3-9 - 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

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

ARTICLE 3-10 - 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.

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 3-11 - 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.

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.

VENTE

ARTICLE 3-12 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 3-13 - 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 ou sur le compte CARPAD 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 consignée et les intérêts produits.

Le séquestre sera rétribué selon le barème suivant :

5% de 0 € à 3.000 €

4% de 3001 € à 6.000 €

3% de 6.001 € à 20.000 €

2% de 20.001 € à 100.000 €

1% de 100.001 € à 200.000 €

0,75% au delà de 200.001 €.

Le montant de rétribution sera prélevé sur le prix d'adjudication conformément aux dispositions de l'article R 331-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Par ailleurs, l'avocat de la partie poursuivante qui établira un projet de distribution amiable et procédera à l'ensemble des formalités jusqu'à la radiation des inscriptions recevra en outre les frais de notification et de radiation des inscriptions, une juste rémunération de ses diligences qui ne pourra être inférieure à 1.000 € HT, soit 1.196 € TTC laquelle sera prélevée sur le prix d'adjudication.

ARTICLE 3-14 - VENTE AMIALE 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 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 3-15 - 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 3-16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 3-17 - 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 3-18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUÉREURS

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

DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 3-19 - 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 bureau des hypothèques 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.

À 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.

À 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 3-20 - 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 3-21 - 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 3-22 - 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 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 3-23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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 3-24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 3-25 - 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 3-26 - ÉLECTION 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.

Ainsi fait et rédigé à Dieppe, par l'Avocat soussigné,
Le 30 mars 2026

Pièces jointes au cahier des conditions de vente :

- 1/ PV de description de Me CECCALDI, Commissaire de Justice à DIEPPE du 24/03/2026
- 2/ Commandement de payer délivré par Me CECCALDI, Commissaire de Justice à DIEPPE, le 01/12/2025
- 3/ Bordereau de situation arrêté au 10/10/2025
- 4/ Renseignements SPF ROUEN 1 du 30/01/2026
- 5/ Assignment à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du TJ de DIEPPE délivrée le 27/03/2026 ;
- 6/ Renseignements d'urbanisme du 05/11/2025 : Renseignements communaux - Certificat d'alignement– Certificat de numérotage
- 7/ Dossier de diagnostic technique du 24/03/2026
- 8/ Rapport Géorisques du 17/03/2026
- 9/ ERRIAL du 17/03/2026
- 10/ Lettre SIAEPA du 10/11/2022
- 11/ Extrait du plan cadastral
- 12/ Extrait de la matrice cadastrale



DULIERE
Avocats

SCPA DULIERE - Barreau de DIEPPE

Affaire : TRESOR PUBLIC /

Dossier n° : 250137

Juge de l'Exécution du TJ de DIEPPE

DIRE DE RECTIFICATION DE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

ET LE 1^{ER} JUILLET

**Au Greffe du Juge de l'Exécution chargé des ventes forcées du Tribunal Judiciaire de
DIEPPE**

a comparu

la SCPA DULIERE, Avocats associés au Barreau de DIEPPE (76), demeurant 42
Boulevard du Général de Gaulle 76200 DIEPPE,
Avocat constitué pour

Madame la comptable publique responsable du pôle de recouvrement spécialisé de la Seine-Maritime
chargé du recouvrement dont les bureaux sont situés 38 Cours Clémenceau 76037 ROUEN CEDEX

poursuivant la vente sur saisie-immobilière de l'immeuble ci-après :

A BURES-EN-BRAY (76660)

Une maison à usage d'habitation, comprenant :

- une entrée, une salle avec cheminée, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec lavabo, cabine de douche, cumulus, un WC, une autre salle, deux chambres et grenier aménageable.
- dans le jardin : petite maison de deux pièces et un bâtiment autrefois utilisé comme forge.

Figurant au cadastre, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEU	CONTENANCE CADASTRALE
A	507	LE BOURG	00 ha 14 a 74 ca

l'ensemble des biens immobiliers appartenant à

AVOVENTES

laquelle a déclaré avoir constaté une erreur matérielle dans la désignation de l'immeuble notamment concernant la contenance cadastrale.

Il est donc substitué dans la rubrique DESIGNATION DE L'IMMEUBLE à l'ancienne désignation, la désignation suivante :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

A BURES-EN-BRAY (76660), 48 Grande Rue,

Une maison à usage d'habitation, comprenant :

- rez-de-chaussée : une entrée, séjour avec cheminée, salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bains sans équipements, un WC,
- étage : combles non aménagés accessible par l'extérieur ;

Surface habitable 97,57m² ;

Toiture en ardoise ;

- Cour intérieure ;
- Bâtiment comprenant deux pièces ;
- jardin

La maison est en état d'abandon sans électricité, ni eau.

L'immeuble est décrit plus amplement selon PV de description de Maître CECCALDI, Commissaire de Justice à DIEPPE, en date du 24 mars 2026 ;

(Annexe 1)

Figurant au cadastre, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEU	CONTENANCE CADASTRALE
A	507	LE BOURG	00 ha 14 a 74 ca

Le présent dire vaut comme dire de rectification des mentions figurant au cahier des conditions de vente.

Desquels comparution et dire la SCPA DULIERE a demandé acte et a signé avec nous Greffier, après lecture.