

S.C.P. LEFEBVRE
Avocat
BRIEY
54150 VAL DE BRIEY

N° RG :

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VAL DE BRIEY,
DÉPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

VENTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal Judiciaire de VAL DE BRIEY, département de Meurthe-et-Moselle, a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront vendus devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE de VAL DE BRIEY (Meurthe-et-Moselle), au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

COMMUNE DE CHAMBLEY-BUSSIÈRES (Meurthe-et-Moselle)

Une maison à usage d'habitation sise à CHAMBLEY-BUSSIÈRES (54890) – 36 rue de la Gare, cadastrée :

Section ZB n° 58, lieudit « REVION » pour une contenance de 05 ares 78 centiares.

Cette maison se compose ainsi qu'il suit :

Un dégagement/entrée, un séjour/salon, une cuisine, un garage équipé d'une porte de garage motorisée, un WC, deux chambres, une salle de bains avec baignoire – double vasque – sèche serviette.

A l'arrière de l'habitation, présence d'une terrasse bétonnée ainsi qu'une seconde zone extérieure en sol naturel.

Sur le côté droit de l'habitation, présence d'un large espace de stationnement en enrobé.

Description des lieux faite suivant procès-verbal dressé par Maître Mathieu PIERSON, Commissaire de Justice Associé à NANCY (54000), en date du 16 Décembre 2025.

saisis à l'encontre de :

AVOVENTES

aux requête, poursuites et diligences de :

La **CAISSE DE CREDIT MUTUEL SARREGUEMINES**, Association coopérative à responsabilité limitée, inscrite auprès du Tribunal d'Instance de SARREGUEMINES sous le numéro VI/0634, dont le siège est à SARREGUEMINES (57200) – 14-16 rue Raymond Poincaré, prise en la personne de son représentant légal pour ce domicilié audit siège.

Ayant pour Avocat, Maître Laurent **LEFEBVRE**, Avocat Associé de la S.C.P. LEFEBVRE, Société d'Avocats au Barreau de BRIEY (54150), demeurant à BRIEY 54150 VAL DE BRIEY – 16 Bis, rue du Maréchal Lyautey, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Arnaud GENIN, Notaire à NOMENY (54610), en date du 06 Septembre 2016, comportant prêt à [REDACTED] par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL SARREGUEMINES des sommes de 56.000,00 € (prêt à taux zéro) et de 117.700,00 € (prêt modulimmo), lesdites sommes remboursables dans des conditions plus amplement décrites audit acte ;
- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Arnaud GENIN, Notaire à NOMENY (54610), en date du 16 Juillet 2018, comportant prêt à [REDACTED] par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL SARREGUEMINES de la somme de 65.650,00 € (prêt modulimmo), ladite somme remboursable dans des conditions plus amplement décrites audit acte
- Suivant acte du ministère de la SELAS ACTA, Commissaires de Justice à NANCY (54000), en date du 27 Novembre 2025, il a été délivré commandement de payer valant saisie à [REDACTED]
- Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de MEURTHE ET MOSELLE le 19 Janvier 2026 volume 2026 S n° 8 ;
- Suivant acte du ministère de la SELAS ACTA, Commissaires de Justice à NANCY (54000), en date du 23 Février 2026, il a été délivré à [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'Orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VAL DE BRIEY ;
- Suivant acte de Commissaire de Justice, dénonciation contenant assignation à comparaître à l'audience d'Orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VAL DE BRIEY est délivrée aux créanciers inscrits dans le délai de 5 jours de l'assignation.

EN CONSEQUENCE, il est sollicité la vente en UN LOT des immeubles ainsi désignés dans le commandement de saisie.

Pour avoir paiement de la somme de :

1°) PRET A TAUX ZERO DE 56.000,00 € :

Capital restant dû.....	44 148,67 €
Intérêts au taux de 1,21 % l'an arrêtés au 20.08.2025	67,01 €
Assurance au taux de 0,50 % l'an arrêtée au 20.08.2025	110,47 €
En ce non compris les intérêts au taux de 1,21 % l'an et l'assurance au taux de 0,50 % l'an à compter du 21.08.2025 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.....	<u>MEMOIRE</u>
TOTAL DES SOMMES DUES AU 20.08.2025.....	44 326,15 €

(quarante quatre mille trois cent vingt six euros quinze centimes sauf mémoire).

2°) PRET MODULIMMO DE 117.700,00 € :

Capital restant dû.....	84 958,76 €
Intérêts au taux de 2,30 % l'an arrêtés au 20.08.2025	1 882,03 €
Assurance au taux de 0,50 % l'an arrêtée au 20.08.2025	407,93 €
Indemnité conventionnelle	5 947,11 €
En ce non compris les intérêts au taux de 2,30 % l'an et l'assurance au taux de 0,50 % l'an à compter du 21.08.2025 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.....	<u>MEMOIRE</u>
TOTAL DES SOMMES DUES AU 20.08.2025.....	93 195,83 €

(quatre vingt treize mille cent quatre vingt quinze euros quatre vingt trois centimes sauf mémoire).

3°) PRET MODULIMMO DE 65.650,00 € :

Capital restant dû.....	51 903,50 €
Intérêts au taux de 1,90 % l'an arrêtés au 20.08.2025	956,43 €
Assurance au taux de 0,50 % l'an arrêtée au 20.08.2025	151,39 €
Indemnité conventionnelle	3 633,24 €
En ce non compris les intérêts au taux de 1,90 % l'an et l'assurance au taux de 0,50 % l'an à compter du 21.08.2025 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.....	<u>MEMOIRE</u>
TOTAL DES SOMMES DUES AU 20.08.2025.....	56 644,56 €

(cinquante six mille six cent quarante quatre euros cinquante six centimes sauf mémoire).

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

COMMUNE DE CHAMBLEY-BUSSIÈRES (Meurthe-et-Moselle)

Une maison à usage d'habitation sise à CHAMBLEY-BUSSIÈRES (54890) – 36 rue de la Gare, cadastrée :

Section ZB n° 58, lieudit « REVION » pour une contenance de 05 ares 78 centiares.

Cette maison se compose ainsi qu'il suit :

Un dégagement/entrée, un séjour/salon, une cuisine, un garage équipé d'une porte de garage motorisée, un WC, deux chambres, une salle de bains avec baignoire – double vasque – sèche serviette.

À l'arrière de l'habitation, présence d'une terrasse bétonnée ainsi qu'une seconde zone extérieure en sol naturel.

Sur le côté droit de l'habitation, présence d'un large espace de stationnement en enrobé.

Description des lieux faite suivant procès-verbal dressé par Maître Mathieu PIERSON, Commissaire de Justice Associé à NANCY (54000), en date du 16 Décembre 2025.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit bien a appartenu à AVOVENTES

AVOVENTES chacun pour moitié, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud GENIN, Notaire à NOMENY (54610), le 06 Septembre 2016, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de BRIEY le **22 Septembre 2016 volume 2016 P n° 3550**.

Ledit bien appartient désormais à AVOVENTES

par suite d'un acte de partage entre lui-même et AVOVENTES dressé par Maître Arnaud GENIN, Notaire susnommé, le 02 Juillet 2021, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de BRIEY le **02 Août 2021 volume 2021 P n° 3967**.

CLAUSES SPÉCIALES

RELATION DE SERVITUDES PARTICULIERES :

Celles-ci, s'il semblait opportun d'en relater, seront annexées, dans la mesure où l'Avocat poursuivant en aura connaissance à la suite du présent cahier des conditions de vente.

-oOo-

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Il sera annexé à ce cahier des conditions de vente les renseignements d'urbanisme qui seront délivrés à l'avocat poursuivant par la mairie du lieu de situation des biens saisis.

Il est ANNEXE au présent CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE le CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION délivré par la Commune de CHAMBLEY BUSSIERES le 08 Septembre 2025.

-oOo-

DROITS DE PREEMPTION :

- SAFER
- locataires fermiers
- locataires dans un immeuble en copropriété
- zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- etc.

Voir à ce sujet l'Avocat poursuivant ou le Greffe pour les notifications effectuées.

-oOo-

En outre et au cas où le ou les immeuble(s) objet de la présente vente n'aurait(ent) pas entraîné l'obtention d'un certificat de conformité, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le créancier poursuivant ni diminution du prix, de tous travaux et démarches nécessaires à la délivrance de ce document, ainsi que de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet par les Services de l'Urbanisme.

-oOo-

Enfin, sur les problèmes de "GARANTIE DE SURFACE" et de "DIAGNOSTICS TECHNIQUES", pour autant que le nécessaire ait pu être fait dans ces domaines, il sera éventuellement annexé au présent Cahier des Conditions de Vente tous documents fournis sur ces sujets.

-oOo-

PAIEMENT PAR COMPENSATION :

Pour le cas où la CAISSE DE CREDIT MUTUEL SARREGUEMINES serait déclarée adjudicataire sur le montant de la mise à prix à défaut d'enchère, celle-ci serait dispensée du paiement du prix.

Une compensation serait alors opposée entre le prix d'adjudication et le montant de sa créance.

-oOo-

CERTIFICAT DE CONFORMITE :

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre la CAISSE DE CREDIT MUTUEL SARREGUEMINES ni diminution du prix, de tous travaux et démarches nécessaires à l'obtention de ce document et de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet, par les services d'Urbanisme.

-oOo-

CLAUSES DIVERSES :

Il est à noter que dans l'acte de vente régularisé entre l'EURL ELLUTERRE et les consorts AVOVENTES le 06 Septembre 2016 figurent les clauses suivantes :

« BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de

l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que ledit terrain a fait l'objet d'un bornage établi par AVOVENTES

, géomètre-expert à BOULAY (57220), 7 rue du Chanoine Limbourg.

Il a été prévu entre les parties que l'acquéreur participe à ces frais. A ce titre, l'ACQUEREUR verse ce jour, la somme de NEUF CENT

CINQUANTE EUROS (950,00€), au VENDEUR qui le reconnaît. »

« URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Il a été obtenu en vue de la vente divers documents d'urbanisme. Il n'a pas été demandé de certificat d'urbanisme opérationnel, l'ACQUEREUR a

déclaré ne pas vouloir faire de la possibilité d'effectuer dans un avenir prévisible des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, une condition suspensive du présent acte.

Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte de ce document délivré par la Mairie de CHAMBLEY-BUSSIÈRES, en date du 04 juillet 2016, ci-annexé que :

« - Il n'existe pas de carte communale sur la commune

- La commune n'est pas dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

- La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

- Le bien se trouve en zone UA

- Le bien ne se trouve pas inclus dans une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

- Le bien ne se situe pas dans un lotissement

- Le bien se trouve inclus dans une zone de droit de préemption simple dont le bénéficiaire est la commune de CHAMBLEY-BUSSIÈRES.

- Le bien n'est pas frappé d'alignement

- Le bien ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé

- Le bien ne fait pas l'objet d'une autre contrainte d'urbanisme

AUTRES SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS

- Le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité

- Le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril

- Le bien ne fait l'objet d'aucune décision spécifique

- Le bien ne fait l'objet d'aucune servitude d'utilité publique

- Il n'existe pas d'exploitation agricole à proximité du terrain objet des présentes

FISCALITE

NEANT

ASSAINISSEMENT

Se renseigner au SIE SOIRON CONFLANS EN JARNISY

Etabli à CHAMBLEY-BUSSIÈRES le 4 juillet 2016 ».

« Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information portant le numéro CU 54 112 16B0009 a été délivré le 30 juillet 2016 par l'autorité compétente, ledit certificat est ci-annexé, il en résulte ce qui suit :

1. TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande : 578 m²

2. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information générale

3. NATURE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis aux dispositions des règles générales d'urbanisme ainsi qu'aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de CHAMBLEY-

BUSSIÈRES approuvé le 28 juin 2012, classant le terrain en zone Ua

Le projet est situé sur un lot de la déclaration préalable de division DP054112 15B0021 autorisé le 19/10/2015.

Le terrain est situé :

- en secteur d'aléa très faible relatif aux risques de sismicité
- dans une zone relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit sur le territoire du département de Meurthe et Moselle. »

4. NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Néant

5. DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption Urbain Simple (D.P.U) au bénéfice de la commune.

6. TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Taxes d'urbanisme :

- Taxe d'aménagement communale : 3%
- Taxe d'aménagement départementale : 2,10%
- Taxe Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

Participations au financement d'équipements publics :

- Equipements publics exceptionnels
- Réalisation et financement des équipements propres

Fait à CHAMBLEY-BUSSIÈRES, le 30 juillet 2016

Le Maire, **AVOVENTES** »

« PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 21 juillet 2016 par la commune de CHAMBLEY-BUSSIÈRES sous le numéro PC 54 112 16B0005.

Il en résulte :

« Vu la demande de permis de construire présentée le 31/05/2016 par **AVOVENTES**

AVOVENTES

« Vu l'objet de la demande :

- Construction d'un pavillon d'habitation avec combles perdus (pente 20°) et garage intégré ;
- Sur un terrain situé Rue de la Gare à CHAMBLEY-BUSSIÈRES ;
- Pour une surface de plancher créée de 89,88 m²

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.111-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Chambley-Bussièrès approuvé le 28 juin 2012,

Vu l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable de lotissement référencée DP05411215B0025, délivrée et notifiée le 13 janvier 2014, créant

7 lots à bâtir ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Chambley-Bussièrès, en date du 16 septembre 2014, établissant la participation pour voirie et réseaux et fixant la participation aux frais d'assainissement par parcelle à 12,96 euros HT par mètre carré de parcelle ;

Vu l'arrêté préfectoral, en date du 13 août 2013, relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de Meurthe et Moselle ;

Vu les décrets n°1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et classant le terrain en secteur d'aléa très faible,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Territoriale d'Aménagement Val de Meurthe en date du 24 juin 2016,

Vu l'accord tacite de l'Electricité Réseaux Distribution de France en date du 16 juillet 2016,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Syndicat Intercommunal des Eaux du Soiron en date du 20 juin 2016,

Considérant l'article Ua.11.1.3 du règlement d'urbanisme de la Commune de CHAMBLEY-BUSSIÈRES qui dispose que « Toutes baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village »

Considérant que le dossier ne comporte pas d'encadrement lisible pour les baies,

ARRETE

ARTICLE 1

Le permis de construire est accordé sous réserve du respect du/des article(s) suivants

ARTICLE 2

Les prescriptions émises par le(s) service(s) consulté(s), annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

ARTICLE 3

Afin de respecter le règlement de la commune, toutes baies comporteront en encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.

ARTICLE 4

La parcelle ZB 58 de la commune de CHAMBLEY BUSSIÈRES sur laquelle est prévue la construction va être desservie par un réseau

d'assainissement dans les semaines à venir.

Aucun dispositif d'assainissement individuel ne sera exigé puisque le réseau en question acheminera les eaux usées de la parcelle à la station

d'épuration du village. Il est important de signaler que seules les eaux usées de la parcelle seront acceptées dans le réseau. Les éventuelles eaux

pluviales ou de drainage ne seront pas admises.

ARTICLE 5

Une participation pour Voirie et Réseaux a été mise en place par la commune de Chambley Bussières en date du 16 septembre 2014. Cette P.V.R

fixe ainsi la participation aux frais d'assainissement par parcelle, soit un coût de 12,96 euros HT par mètre carré de parcelle.

La parcelle en question mesurant 578m², le coût du raccordement assainissement de cette parcelle sera de : 12,96 x 578 = 7490,88 euros HT, soit un montant de 9011,53 euros TTC.

ARTICLE 6

Les travaux sur le domaine public départemental (branchements, raccordement aux réseaux, abaissement de bordures existantes...) devront faire

l'objet d'une permission de voirie. Une seule fouille sera autorisée pour les différents branchements. Le pétitionnaire devra donc coordonner

l'intervention des différents concessionnaires. En outre, tout rejet sur le domaine public (chaussée, fossé, etc...) est strictement interdit.

Fait le 24 juillet 2016

Le Maire ».

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR :

- de ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, ni d'aucun retrait administratif ;

- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus

plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité d'un affichage double en Mairie et sur le terrain même dudit

permis de construire, à l'effet de faire courir les délais de recours administratifs et des tiers.

L'ACQUEREUR déclare que le permis de construire a été affiché sur le terrain il y a moins de deux mois, de sorte que les délais de recours courent

toujours.

Informés des risques liés à cette situation, notamment de recours et d'annulation du permis de construire, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire

personnelle de cette situation et renonce expressément à tout recours contre le VENDEUR ou le notaire à ce sujet.

De convention expresse entre les parties, il a été décidé de procéder à la régularisation de l'acte authentique avant la fin des délais de recours administratifs

et des tiers.

Ainsi, le VENDEUR s'oblige à ne pas exercer de recours à l'encontre dudit permis de construire tant que celui-ci n'est purgé.

L'ACQUEREUR requiert expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte d'achat à leur profit.

RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels

prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques

datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte:

Concernant les risques naturels

- Que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers

- Que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques

- Que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée **en zone 1 : très faible** conformément aux dispositions de l'article R.

563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité

d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Aléa retrait-gonflement d'argile

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, l'IMMEUBLE objet des présentes est concerné

par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de Meurthe et Moselle établie par le Ministère concerné et la Direction Départementale des Territoires de Meurthe et Moselle.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que l'IMMEUBLE est situé en **zone d'aléa moyen**.

CONDITIONS DE LA VENTE

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 – MODALITES 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 vente 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 – ETAT 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 terres.

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.

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

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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 été 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 et 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 : ENCHÈRES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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 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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 3.000,00 €.

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 – SURENCHERE

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 – REITERATION DES ENCHERES

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 PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 DEPOTS 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 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 EMOLUMENTS

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 de 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-ACQUEREURS

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 - DELIVRANCE 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 04 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 - ENTREE 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 aucun 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 PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue 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 CREANCIER 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 COPROPRIETE

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 de 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 Président 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 1^{er} 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.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur et les créanciers inscrits sont assignés à comparaître à l'audience d'Orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VAL DE BRIEY le :

**MERCREDI PREMIER AVRIL DEUX MIL VINGT SIX,
A NEUF HEURES TRENTE
(MERCREDI 1^{er} AVRIL 2026 à 09 H 30)**

Selon décision de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VAL DE BRIEY, la vente amiable ou l'adjudication aura lieu après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de VAL DE BRIEY, aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

AUDIENCE D'ADJUDICATION

Mise à prix :

L'adjudication aura lieu en un lot, sur la mise à prix de :

100.000,00 € (CENT MILLE EUROS).

Fait et rédigé le présent cahier des charges,
Par Maître Laurent LEFEBVRE,
Avocat de la partie poursuivante soussigné.

VAL DE BRIEY, le 26 Février 2026.

Laurent LEFEBVRE, Avocat,

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- Assignation devant le Juge de l'Exécution de BRIEY délivrée à AVOVENTES le 23 Février 2026 ;
- Etat hypothécaire certifié à la date du 21 Janvier 2026, soit postérieurement à la publication du commandement de payer valant saisie ;
- Commandement de payer valant saisie délivré à AVOVENTES le 27 Novembre 2025 ;
- Procès-verbal de description des lieux en date du 16 Décembre 2025 avec le rapport des diagnostics immobiliers du cabinet DIAG 57 IMMO ;
- Matrice et plans cadastraux ;
- Certificat d'urbanisme d'information.