

**SELARL WILHELEM - CHAPUSOT -
BOURRON**

1, rue de Viéville 3, Place de l'abbé Cordier
52000 CHAUMONT 52200 LANGRES
Tél : 03 25 35 06 10 Tél : 03 25 88 33 49
scp.wilhelem.bourron@wanadoo.fr chapusot.avocat@orange.fr

2024310

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

Affaire :

BANQUE CIC EST

c/

AVOVENTES

**Audience d'orientation du
JUGE DE L'EXÉCUTION DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE de CHAUMONT
DU JEUDI 04 SEPTEMBRE 2025 A 10 H 30**

CLAUSES ET CONDITIONS

DESCRIPTION :

Biens et droits immobiliers indivis en pleine propriété sur :

COMMUNE DE BOURBONNE-LES-BAINS (52400)

Une maison sise, **49 Avenue de la Gare,**

Cadastrée

Section AE n°26

4 a et 08 ca

PROCÉDURE DE SAISIE

EN VERTU DE :

1°) des articles L.311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

2°) de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Frédéric VAUTHIER, Notaire à Bourbonne les bains, en date du 22 décembre 2014, comportant un prêt consenti par la BANQUE CIC EST à AVOVENTES d'un montant de 26.590 € remboursable en 180 mois, portant intérêt au taux de 2,80 %, et affectation de privilège de prêteur de deniers, et hypothèque conventionnelle, sur les biens ci-après désignés,

3°) de la déchéance du terme notifiée le 17 janvier 2023,

4°) une attestation immobilière après décès établie par Maître GENDROT, Notaire à Fayl-Billot, en date du 19.04.2024 publié au Service de publicité foncière de CHAUMONT le 14.05.2025, 2024 P n°2929,

5°) de la signification préalable du titre exécutoire en date du :

- 21.10.2024 à
- 21.10.2024 à
- 21.10.2024 à

AVOVENTES

Une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requête, poursuites et diligences de :

La SA Banque CIC EST

SA au capital de 225 000 000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n°754 800 712 dont le siège social est 31 Jean Wenger-Valentin 67000 STRASBOURG agissant en la personne de son représentant légal domicilié es-qualité à 5 Rue Georges BERNANOS 21098 DIJON CEDEX 9

Ayant pour avocat : la SELARL WILHELEM - CHAPUSOT - BOURRON, Avocats au barreau de la Haute-Marne, 1 rue de Viéville 52000 CHAUMONT, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

La BANQUE CIC EST a, par exploit de Maître PELLEZ, Commissaire de Justice à CHAUMONT, fait délivrer à AVOVENTES, un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 27 mars 2025, Pour avoir paiement de la somme de : **16.550,29 € [seize mille cinq cent cinquante euros et vingt-neuf centimes]**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires selon décompte arrêté au 24.06.2024,

Faute pour le requis d'avoir déferé aux causes du commandement dans le délai de 8 jours, ledit commandement a été publié au Service de la publicité foncière de CHAUMONT, le 09.05.2025 volume 2025 S n°15.

La BANQUE CIC EST a, par exploit de Maître PELLEZ, Commissaire de Justice à CHAUMONT, fait délivrer à AVOVENTES , un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 17 mars 2025, Pour avoir paiement de la somme de : **5.516,76 € (cinq mille cinq cent seize euros et soixante-seize centimes)**, correspondant à sa part dans le passif de la succession de AVOVENTES en vertu du titre exécutoire rappelé ci-dessus, s'élevant à 16.550,29 € [seize mille cinq cent cinquante euros et vingt-neuf centimes], montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires selon décompte arrêté au 24.06.2024,

Faute pour le requis d'avoir déferé aux causes du commandement dans le délai de 8 jours, ledit commandement a été publié au Service de la publicité foncière de CHAUMONT, le 09.05.2025 volume 2025 S n°14.

La BANQUE CIC EST a, par exploit de Maître JOUAULT, Commissaire de Justice à NANCY, fait délivrer à AVOVENTES , un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 10 mars 2025, Pour avoir paiement de la somme de : **5.516,76 € (cinq mille cinq cent seize euros et soixante-seize centimes)**, correspondant à sa part dans le passif de la succession de AVOVENTES , en vertu du titre exécutoire rappelé ci-dessus, s'élevant à 16.550,29 € [seize mille cinq cent cinquante euros et vingt-neuf centimes], montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires selon décompte arrêté au 24.06.2024,

Faute pour le requis d'avoir déferé aux causes du commandement dans le délai de 8 jours, ledit commandement a été publié au Service de la publicité foncière de CHAUMONT, le 09.05.2025 volume 2025 S n°13.

La BANQUE CIC EST a, par exploit de Maître JOUAULT, Commissaire de Justice à NANCY, fait délivrer à AVOVENTES un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 10 mars 2025, Pour avoir paiement de la somme de : **5.516,76 € (cinq mille cinq cent seize euros et soixante-seize centimes)**, correspondant à sa part dans le passif de la succession de AVOVENTES en vertu du titre exécutoire rappelé ci-dessus, s'élevant

à 16.550,29 € [seize mille cinq cent cinquante euros et vingt-neuf centimes], montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires selon décompte arrêté au 24.06.2024,

Faute pour le requis d'avoir déféré aux causes du commandement dans le délai de 8 jours, ledit commandement a été publié au Service de la publicité foncière de CHAUMONT, le 09.05.2025 volume 2025 S n°12.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du tribunal Judicaire de CHAUMONT, en vue de l'audience du jeudi 4 septembre 2025 à 10 h 30, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ;

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du jeudi 4 septembre 2025 à 10 h 30, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L.311-5 à L.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R322-10, alinéa 1er, *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

Biens et droits immobiliers indivis en pleine propriété sur :

COMMUNE DE BOURBONNE-LES-BAINS (52400)

Une maison sise, 49 Avenue de la Gare,

Le bâti est composé d'un bâtiment principal sur rue de 365,77 mètres² sur quatre niveaux et d'un bâtiment annexe de 83,21 mètres² sur deux niveaux, accessible par la cour intérieure :

Bâtiment principal (sur 4 niveaux)

- **Séjour** : 1 pièce principale (37,25 m²)
- **Salon** : 1 grande pièce (42,78 m²)
- **Cuisine** : 1 pièce (11,85 m²)
- **Chambres** : 7 chambres (chacune entre 13 et 24 m²)
- **Salles d'eau** : 2 anciennes salles d'eau (sans équipements)
- **WC** : 3 pièces WC (rez-de-chaussée, 1er et 2e étages)
- **Dégagements/paliers** : 5 (entrée, dégagements, et paliers des 3 étages)
- **Combles** : 1 grand espace (95,19 m²)

Bâtiment annexe (sur 2 niveaux, accessible depuis la cour)

- **Chambres** : 2 chambres (avec sanitaires dégradés)
- **Locaux divers** : 1 ancien WC, 1 local sans affectation, 1 remise (deux volumes), 1 local chaudière
- **Dégagement** : 1 couloir à l'étage
- **Auvent + Jardin** : 1 espace auvent très endommagé + jardin arrière en friche

Le tout est cadastré :

Section AE n°26 4 a et o8 ca

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale annexée.

Le procès-verbal de description des lieux dressé, le 15 mai 2025 par Maître PELLEZ est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition par acte de Maître VAUTHIER Notaire BOURBONNE LES BAINS, du 22.12.2014 publié le 20.01.2025, vol. 2015 P n°384,

Attestation immobilière après décès par Maître GENDROT en date du 19.04.2024 publiée au Service de publicité foncière le 14.05.2025 2024 P n°2929,

CLAUSES SPÉCIALES

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il résulte du certificat délivré le 19.05.2025 que :

- le terrain est situé en zones UD, du plan local d'urbanisme,
- le terrain est grevé de servitudes d'utilité publique suivantes :
 - o La parcelle est frappée par le plan d'alignement de la route départementale 417
 - o Zone archéologique sensible concernant les projets affectant le sous-sol sur une surface à partir de 10000 m²
 - o terrain situé partiellement en centre urbain bleu défini par le plan de prévention des risques inondations par arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2018
 - o propriétés se trouvant dans une commune située en zone sismique faible de catégorie 2
 - o terrain situé partiellement dans une zone de servitude relative aux réseaux de télécommunications pt 3

Une copie du certificat est reproduite en annexe.

INSTALLATIONS SANITAIRES

Les contraintes procédurales de la vente forcée n'ont pas permis d'établir un diagnostic.

Aux termes de l'acte de vente reçu le 22 décembre 2014 par Maître VAUTIER Notaire à Bourbonne-les-Bains, il avait été indiqué qu'il n'avait pas été possible de dater la filière d'assainissement cependant le diagnostic avait permis de mettre en évidence un système d'assainissement compatible avec la réglementation en vigueur à l'époque.

Il appartiendra à l'acquéreur de faire son affaire personnelle du type et de l'état de l'installation ainsi que des travaux de mise en conformité pouvant être exigé en cas de vente.

ELECTRICITE

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 28.05.2025, l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

GAZ

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 21.04.2025, l'installation intérieure de gaz à usage domestique comporte des anomalies.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

AMIANTE

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 21.04.2025, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

PLOMB

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 28.05.2025, l'immeuble comporte des revêtements contenant du plomb au-delà du seuil réglementaire.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 28.05.2025, la performance énergétique a été mesurée :

- Classe F dont Classe F en émissions de gaz à effet de serre.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

LOTS ET MISE A PRIX

À l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

- **UN LOT**
- sur la mise à prix de **20.000 € (VINGT MILLE EUROS)**, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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 – 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 terre.

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.

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, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 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 : ENCHÈRES

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.

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 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 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 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.

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.

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie ou entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 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.

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 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 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.

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 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 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 POSTÉRIEURES À 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 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.

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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 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.

Article 22 – Titres de propriété

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

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 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 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 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 SPÉCIFIQUES

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 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.

Ainsi fait et dressé par **Damien WILHELEM**, membre de la SELARL WILHELEM – CHAPUSOT - BOURRON,

Avocat du créancier poursuivant.

À CHAUMONT, Le 02.07.2025

ANNEXES

1. Commandement de saisie immobilière du 10.03.2025
2. Commandement de saisie immobilière du 10.03.2025
3. Commandement de saisie immobilière du 17.03.2025
4. Commandement de saisie immobilière du 27.03.2025
5. assignation de 24.06.2024
6. assignation de 24.06.2024
7. procès-verbal descriptif du 15.05.2025
8. état hypothécaire à la date du 12.05.2025
9. Certificat d'urbanisme
10. Certificat d'alignement
11. certificat de numérotage
12. plan
13. matrice
14. décompte de créance

ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DEUX JUILLET

Au greffe du juge de l'exécution du tribunal Judicaire de
CHAUMONT – HAUTE-MARNE,

A comparu Maître Damien WILHELEM, avocat au barreau de la
Haute-Marne, et celui de la BANQUE CIC EST

Lequel a déposé, ce jour, le cahier des conditions de vente, auquel sont
 joints la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître
 à l'audience du juge de l'exécution du 4 septembre 2025 et l'état
 hypothécaire certifié à la date de publication du commandement
 valant saisie, conformément aux dispositions de l'article R.322-10 du
 Code des procédures civiles d'exécution, concernant la procédure de
 saisie immobilière engagée à l'encontre AVOVENTES
[REDACTED]

Desquels comparution et dépôt, l'avocat comparant a demandé qu'il
 lui soit donné acte et a signé avec nous, greffier de la juridiction.

(Signatures de l'avocat comparant et du greffier)