CORINNE AUBRUN-FRANCOIS
SANDRINE AUBRY
MARIE-ALINE LARERE
Société Civile Professionnelle d'Avocats
80 Rue Stanislas
54000 NANCY
Tel : 03.83.36.37.37
Mail : avocats@aubrunaubry.fr

SELARL CHOPIN AVOCATS
Avocats Associés
5 Rue Chopin
88000 EPINAL
Tél. : 03.29.37.06.75
Mail : vgerriet@chopin-avocats.fr

DOSSIER : CREDIT LOGEMENT /
DEPOT DU :
AUDIENCE D'ORIENTATION : 17 OCTOBRE 2025
MISE A PRIX : 27.000 €

ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

L'An deux mille vingt-cinq et le

Au Secrétariat Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL, Juge de l'Exécution statuant en matière de Saisie Immobilière et Pardevant Nous, Secrétaire-Greffier, soussigné,
Comparaît Maître Virginie GERRIET, Avocat Associé de la Selarl CHOPIN AVOCATS, 5 Rue Chopin, 88000 EPINAL, Tél 03.29.37.06.75, Mail : vgerriet@chopin-avocats.fr, Avocat au Barreau d'EPINAL,
Lequel nous dépose un CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE dressé par lui.

A LA REQUETE DE :
La Société CREDIT LOGEMENT

CONTRE :

SUR : **COMMUNE DE MIRECOURT - 88500**
Une propriété sise 314 Rue Emile Ouchard, cadastrée :
. Section AD n° 352 Lieudit Devant le Bois du Four pour 02 a 12 ca,
. Section AD n° 354 Lieudit Devant le Bois du Four pour 01 a 69 ca,
Soit une contenance totale de 03 a 81 ca,
Comportant une MAISON A USAGE D'HABITATION.

Contenant les clauses et conditions sous l'exécution desquelles après accomplissement des formalités prévues par la Loi, il sera procédé à la Vente de la propriété susdécrite.
Duquel dépôt, Nous avons dressé le présent acte que Maître Virginie GERRIET, SELARL CHOPIN AVOCATS, Avocat, a signé avec Nous, Secrétaire-Greffier, après lecture.

L'Avocat **Le Greffier en Chef**

SELARL CHOPIN AVOCATS
Avocats
5 Rue Chopin – 88000 EPINAL
03.29.37.06.75

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'EPINAL
DEPARTEMENT DES VOSGES

VENTE

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL,
DEPARTEMENT DES VOSGES,
A TRANCHE EN L'AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE DES CRIEES
LA SENTENCE D'ADJUDICATION SUIVANTE :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
CLAUSES ET CONDITIONS
Auxquelles sera vendu devant le
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL,
le bien immobilier ci-après désigné

SAISI A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

DEBITEUR SAISI.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La Société CREDIT LOGEMENT, S.A. au capital de 1.259.850.270 €, RCS PARIS B.302.493.275, SIREN n° 302493275, dont le siège social est situé 50 Boulevard Sébastopol, 75155 PARIS CEDEX 3, prise en la personne de ses Représentants Légaux domiciliés es qualités au dit siège.

Ayant pour Avocats,
Maître Virginie GERRIET, *SELARL CHOPIN AVOCATS, 5 Rue Chopin, 88000 EPINAL, Avocat au Barreau d'EPINAL, Avocat postulant,*
lequel se constitue sur la présente poursuite de vente pour la personne créancière.
Maître Marie-Aline LARERE*, SCP AUBRUN – AUBRY - LARERE, 80 Rue Stanislas, 54000 NANCY, Avocat au Barreau de NANCY, Avocat plaidant,*

- Suivant exploit du ministère de la SELARL DUHAUT-BRISTIEL, Commissaires de Justice à Rambervillers, en date du **12 mai 2025**, il a été fait commandement de payer à ; ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière des VOSGES le **10 juillet 2025** Volume 8804P01 2025S n° 26 ;

- Suivant exploit du Commissaire de Justice, il a été délivré au débiteur une assignation à comparaître à l'audience d'Orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en matière de Saisie Immobilière près le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL ;

- Suivant exploit de Commissaire de Justice dénonciation contenant assignation à comparaître à l'audience d'Orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en matière de Saisie Immobilière près le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL est délivrée aux créanciers inscrits dans les cinq jours suivant l'assignation délivrée au débiteur ;

EN CONSEQUENCE, il est sollicité la vente, en UN LOT, du bien immobilier ainsi désigné dans le commandement de saisie.

EN VERTU :

La Société CREDIT LOGEMENT est créancière de en vertu d'un jugement rendu par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE d'EPINAL – 2ème Section Civile en date du **12 décembre 2017**, signifié à le **26 janvier 2018**, définitif selon Certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de NANCY en date du **14 mars 2018**, laquelle décision a :

« - CONDAMNE à payer à la SA CREDIT « LOGEMENT la somme de 118.936,60 euros, avec intérêts au « taux légal sur la somme de 118.820,14 euros à compter du « 9 novembre 2016 et jusqu'à parfait paiement.

« - CONDAMNE à payer à la SA CREDIT « LOGEMENT la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du « code de procédure civile.

« CONDAMNE aux dépens, en ce compris les « frais d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, dont « distraction au profit de la SCP Alain BEGEL - Violaine GUIDOT - « Dorothée BERNARD - Bartlomiej JUREK - BGBJ.

« Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire. »

La créance de la SA CREDIT LOGEMENT est garantie sur le bien immobilier saisi par :
- une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise au Service de la Publicité Foncière d'EPINAL le 10/01/2017 Volume 8804P01 2017V n° 210 ;
- une inscription d'hypothèque judiciaire définitive se substituant à l'inscription provisoire prise le 10/01/2017 Volume 8804P01 2017V n° 210, ladite inscription définitive prise au Service de la Publicité Foncière d'EPINAL le 26/03/2018 Volume 8804P01 2018V n° 707.

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE :

Au titre du prêt n° 202100595P01 :	
- Montant en principal selon Jugement du 12/12/2017	118.936,60 €
- Intérêts sur la somme de 118.820,14 € au taux légal, du 09/11/2016 au 11/03/2018	1.392,15 €
- Intérêts sur la somme de 118.820,14 € au taux légal majoré, du 12/03/2018 au 24/02/2025	53.865,42 €
- Intérêts sur la somme de 118.820,14 € au taux légal majoré, du 25/02/2025 jusqu'à parfait règlement	POUR MEMOIRE
- Article 700 selon Jugement	500,00 €
- Frais de procédure	3.717,62 €
TOTAL SAUF MEMOIRE au 24/02/2025	**178.411,79 €**

Cent Soixante Dix Huit Mille Quatre Cent Onze EUROS et Soixante Dix Neuf centimes, 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.

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER A VENDRE :

COMMUNE DE MIRECOURT - 88500

Une propriété sise 314 Rue Emile Ouchard, cadastrée :
. Section AD n° 352 Lieudit Devant le Bois du Four pour 02 a 12 ca,
. Section AD n° 354 Lieudit Devant le Bois du Four pour 01 a 69 ca,
Soit une contenance totale de 03 a 81 ca,

Comportant une MAISON A USAGE D'HABITATION individuelle, jumelée sur sa partie arrière, d'une surface habitable de 82,76 m², comprenant :
. au rez-de-chaussée : pièce principale – entrée – pièce à vivre avec espace cuisine, toilettes, petit palier, deux chambres, salle de bains ;
. à l'étage : une chambre ;
. au sous-sol : garage, chaufferie ;
. Terrain attenant.

Et tel au surplus que ledit bien immobilier qui précède, existe, s'étend, poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit bien immobilier appartient en pleine propriété à aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître Patrick MARQUE, Notaire à HOUECOURT, en date du 09 octobre 2014, publié au Service de la Publicité Foncière d'EPINAL le 10 novembre 2014 Volume 8804P01 2014P n° 6593, lequel acte a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 24 mars 2015 Volume 8804P01 2015P n° 1784.

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'avocat poursuivant, ne puissent en aucune façon être inquiétés.

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.

./.

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 Mairie de MIRECOURT le 05 mai 2025.

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.

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.

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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE Ier – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 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 trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – 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 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 qu'elles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 8 – 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 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège de 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 POURSUITE 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 poursuite et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vent 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 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 – 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 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 passée 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 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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 productrice 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par la Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Représentant Légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

AUDIENCE D'ORIENTATION :

Le débiteur et les créanciers inscrits sont assignés à comparaître à l'audience d'Orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en matière de Saisie Immobilière près le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL le :

VENDREDI 17 OCTOBRE 2025 à 09 HEURES 30
Audience d'Orientation

Selon décision de Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en matière de Saisie Immobilière près le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL, la Vente amiable sera autorisée ou l'Adjudication aura lieu après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi en l'audience des criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL, aux clauses et conditions du présent Cahier des Conditions de Vente.

AUDIENCE D'ADJUDICATION - MISE A PRIX :

L'Adjudication aura lieu, en UN LOT,

SUR LA MISE A PRIX DE : 27.000 € (VINGT SEPT MILLE EUROS)

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par Maître Virginie GERRIET, Avocat postulant de la partie poursuivante soussigné, et Maître Marie-Aline LARERE, Avocat plaidant

Le 2 septembre 2025

Virginie GERRIET

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

1. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie

2. Commandement de payer valant saisie délivré à Mr le 12/05/2025

3. Procès-verbal descriptif du bien immobilier établi par Maître BRISTIEL, Commissaire de Justice à RAMBERVILLERS, en date du 11/06/2025, auquel est annexé le document relatif au contrôle de conformité des raccordements au réseau d'assainissement collectif délivré par la Communauté de Communes MIRECOURT DOMPAIRE en date du 11/06/2025, lequel fait était d'une installation conforme, outre le rapport GEORISQUES établi le 11/06/2025

4. Dossier de diagnostics immobiliers comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état installation intérieure électricité, le certificat de superficie et l'audit énergétique établis par E.T.I., Diagnostiqueur à EPINAL, en date du 12/06/2025

5. Matrice et plan cadastraux

6. Certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de MIRECOURT le 05/05/2025

7. Assignation devant le Juge de l'Exécution d'EPINAL délivrée à Mr