

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT

DEBITEUR SAISI :

**La CAISSE D'EPARGNE ET DE
PREVOYANCE NORMANDIE**

AVOVENTES

Maître Hélène DEBROUTELLE
Avocat

Adresse du bien vendu :

LE PETIT QUEVILLY (76140) 3 rue Lucien Vallée

Dépôt au Greffe

Mise à prix

49.000 €
(QUARANTE NEUF MILLE EUROS)

Audience d'orientation
7 novembre 2025 à 9 heures 30

Audience d'adjudication

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de ROUEN. Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de ROUEN siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants, décrits au paragraphe « désignation des biens saisis ».

Aux requête, poursuites et diligences de :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE, Banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du code monétaire et financier, Société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, inscrite au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 384 353 413, au capital social de 520 000 000 € ayant son siège social 151 rue d'Uelzen 76230 BOIS GUILLAUME, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Hélène DEBROUTELLE, Avocat au Barreau de ROUEN, au Cabinet duquel domicile est élu, 9 rue Pierre Gilles de Gennes 76130 MONT SAINT AIGNAN Tél : 09 85 11 67 66

CONTRE :

AVOVENTES

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

De la copie dûment en la forme exécutoire d'un acte authentique de vente en date du 29 décembre 2009 reçu par Maître Hervé GUEROULT Notaire associé de la société civile professionnelle dénommée « Jean MAILLARD, Hervé GUEROULT, et Alain DEBADIER Notaires » titulaire d'un office notarial à ROUEN contenant prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE à AVOVENTES prêt numéro 7617760 d'un montant de 98.551,27 € remboursable après une période de préfinancement de 36 mois par 240 échéances mensuelles au taux d'intérêt fixe de 4,15%, suivi d'un avenant en date du 6 aout 2019 réduisant ce taux d'intérêt à 1,580 %,

D'un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle en date du 24 février 2010 publié au service de la publicité foncière de Rouen 1er bureau le 26 février 2010 sous les références 2010 V numéro 0674,

Suivant exploit de la SELARL CHAPIN TCHIBOZO NUGEYRE commissaires de Justice associés à ROUEN, en date du 3 juin 2025, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE a fait délivrer à AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES un commandement de payer valant saisie immobilière d'avoir à payer dans un délai de huit jours la somme de 46.059,88 € décompte arrêté au 20.11.2024 sauf mémoire, comme détaillé au dit exploit, commandement, portant sur les biens et droits immobiliers suivants :

Désignation des biens saisis :

LE PETIT QUEVILLY (SEINE MARITIME)

Les fractions ci-après désignés d'un immeuble en copropriété dénommé résidence les Daphnés situés à LE PETIT QUEVILLY (76140), 2 à 20 rue Martial Spinneweber et 1 à 13 rue Lucien Vallée,

Le dit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Adresse ou lieu dit	Contenance
AY	155	1 rueLucien Vallée	02 a 40 ca
AY	180	Rue Lucien Vallée	54 a 89 ca
AY	183	Rue Lucien Vallée	31 a 14 ca
AY	186	Rue Martial Spinneweber	18 a 14 ca
AY	219	2 rueMartial Spinneweber	38 a 40 ca
		Contenance totale :	01 ha 44 a 97 ca

Le lot numéro 221 : un appartement de type F5 (Appartement numéro 55) au 5^{ème} étage du bâtiment 1, comprenant : entrée placard, séjour, salon, trois chambres, balcon, cuisine avec cellier, salle de bains, WC indépendant avec lave-mains, débarras

Et les 43/2.414èmes des charges afférentes à la tour T1

Et les 43/10.000èmes des parties communes de l'immeuble

Telles que les dites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserves

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1° La constitution de Maître Hélène DEBROUTELLE, Avocat au Barreau de ROUEN, avec élection de domicile en son Cabinet, au 9 rue Pierre Gilles de Gennes 76130 MONT SAINT AIGNAN,

2° L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu desquels le commandement est délivré,

3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4° L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la vente,

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la publicité foncière de ROUEN,

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la

mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'exécution,

9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10° l'indication qu'un Huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11° L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de ROUEN, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 1 Place du Maréchal Foch, entrée par la Cour d'honneur, rue aux juifs, 76000 ROUEN,

12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n°91-647 du 10/07/1991 relative à l'aide juridique et le Décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi,

13° l'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers dans les conditions fixées aux articles L712-1 et suivants du Code de la consommation.

14° Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission, à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été déposé au service de la publicité foncière de ROUEN sous le n° 7604P01 2025 D 20153 vol. 2025 S n° 00042 en date du 21 juillet 2025 et a été suivi d'une saisie rectificative valant reprise pour ordre en date du 24 juillet 2025 publiée le 11 août 2025 sous les références 7604 P 01 S 00046. (Une erreur matérielle s'étant en effet insérée dans le commandement en ce qu'il a été mentionné lot 211 au lieu de 221, nécessitant une saisie rectificative suite à une notification de cause de rejet)

Le Service de la publicité foncière de ROUEN a délivré le 4 septembre 2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de la saisie rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale numéro 7604 P 01 Volume 2025 S numéro 42 du 21 juillet 2025 (cf. état hypothécaire ci-annexé).

De même, La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE a fait délivrer à [redacted] en date du 20 septembre 2025 une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal judiciaire de ROUEN pour le vendredi 7 novembre 2025 (cf. assignation ci-annexée).

Décompte des sommes dues au créancier

Il est dû à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE la somme de 46.059,88 € sauf mémoire décompte arrêté au 20/11/2024, se décomposant comme suit :

Echéances impayées du 15/08/2023 au 15/01/2024	3.163,68 €
Capital restant dû au 22/01/2024	39.537,76 €
Intérêts au taux contractuel à 1,58 % courus du 16/01/2024 au 22/01/2024	11,98 €
Intérêts de retard et frais à la déchéance	18,63 €
Intérêts de retard du 22/01/2024 au 20/11/2024	560,24 €
Indemnité contractuelle de déchéance du terme (7 % du capital restant dû)*	2.767,59 €.....
Intérêts postérieurs au 20/11/2024 au taux contractuel fixe de 1,58 % jusqu'à parfait paiement sur le capital restant dû et les échéances impayées au jour de la déchéance du terme, Mémoire =====	
TOTAL, sauf mémoire, des sommes dues au 20/11/2024	46.059,88 €

*indemnité de 7 % sur les sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non payés et le cas échéant des intérêts de retard (voir article 18 du contrat de prêt)

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du bordereau de saisie rectificative sus énoncés.

Désignation des biens saisis :

LE PETIT QUEVILLY (SEINE MARITIME)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété dénommé résidence les Daphnés situés à LE PETIT QUEVILLY (76140), 2 à 20 rue Martial Spinneweber et 1 à 13 rue Lucien Vallée,

Le dit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Adresse ou lieu dit	Contenance
AY	155	1 rue Lucien Vallée	02 a 40 ca
AY	180	Rue Lucien Vallée	54 a 89 ca
AY	183	Rue Lucien Vallée	31 a 14 ca

AY	186	Rue Martial Spinneweber	18 a 14 ca
AY	219	2 rueMartial Spinneweber	38 a 40 ca
		Contenance totale :	01 ha 44 a 97 ca

Le lot numéro 221 : un appartement de type F5 (Appartement numéro 55) au 5^{ème} étage du bâtiment 1, comprenant : entrée placard, séjour, salon, trois chambres, balcon, cuisine avec cellier, salle de bains, WC indépendant avec lave-mains, débarras

Et les 43/2.414èmes des charges afférentes à la tour T1

Et les 43/10.000èmes des parties communes de l'immeuble

Telles que les dites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserves

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

EFFET RELATIF :

Ces biens appartiennent à AVOVENTES pour les avoir acquis de la société SCI DE RIEZ selon acte de vente en date du 29 décembre 2009 reçu par Maître Hervé GUEROULT Notaire associé de la société civile professionnelle dénommée « Jean MAILLARD, Hervé GUEROULT, et Alain DEBADIER Notaires » titulaire d'un office notarial à ROUEN, publié au Service de la publicité foncière de Rouen 1 le 26 février 2010 Volume 2010 numéro 1809

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION :

Un procès-verbal de description du bien a été établi en date du 2 septembre 2025 par le ministère de la SELARL CHAPIN TCHIBOZO NUGEYRE commissaires de justice à ROUEN intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente et faisant corps avec celui-ci.

L'appartement de type F5 qui porte le numéro 55 est situé au cinquième étage de la tour T1 de la résidence dénommée « les daphnés ».

L'adresse est au 3 rue Lucien VALLEE 76140 LE PETIT QUEVILLY.

Il constitue le lot numéro 221 de la copropriété et représente les 43/2.414èmes des charges afférentes à la tour T1 et les 43/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

Il est composé comme suit :

Une entrée, une cuisine, une salle à manger, un salon, un balcon, trois chambres, un dégagement, un cellier, une salle de bains, une salle d'eau avec Wc.

Maître Hélène DEBROUTELLE déclare en outre n'avoir aucun autre renseignement sur l'origine de propriété des biens et s'en référer aux dispositions de l'article L322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, suivant lequel l'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

CONDITIONS GENERALES

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – 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.

Le pas des enchères sera d'un minimum de 500 euros sauf avis contraire du juge de l'exécution.

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'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 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 – 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.

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.32212 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 PROPRIETE

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 – 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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que 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.

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

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

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

ARTICLE 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses

frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 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 distribution et la rétribution de l'avocat chargé 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 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 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 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 29 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OCCUPATION, L'URBANISME, LES DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES ET LA COPROPRIETE

En ce qui concerne l'occupaton :

Le bien immobilier objet de la présente procédure de saisie immobilière est occupé au jour de l'établissement du procès-verbal de description par son propriétaire, son épouse et certains de ses enfants.

En ce qui concerne l'urbanisme :

L'avocat poursuivant annexe au présent cahier le certificat d'urbanisme d'information qui lui a été délivré par la Commune de LE PETIT QUEVILLY le 31 janvier 2025.

Ces renseignements d'urbanisme ne figurent au présent cahier des charges qu'à titre de pure information, et il appartient aux enchérisseurs de s'informer auprès de l'autorité compétente des contraintes et limitations susceptibles d'affecter la jouissance des biens saisis.

En ce qui concerne les diagnostics techniques :

A défaut de communication spontanée par la partie saisie, le dossier technique prévu par la loi va être établi à la diligence du créancier poursuivant et sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

En ce qui concerne la copropriété :

Les biens saisis sont soumis au statut de la copropriété en vertu des actes suivants :

L'ensemble immobilier dont dépendent le lot vendu a fait l'objet d'un État descriptif de division en dix lots (lots 1 à 6 pour les bâtiments, lots 7 à 10 pour les parkings) établi sous seing privé et déposé au rang des minutes de maître OZANNE notaire à Rouen le 5 septembre 1988 publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le 20 septembre 1988 volume 6697 numéro 3 régularisé le 6 février 1989 volume 6847 numéro 7.

Modificatif de l'état descriptif de division sus visé reçu par maître BONNAIRE notaire le 24 novembre 1988 publié au dit bureau des hypothèques le 9 janvier 1989 et le 3 avril 1989 volume 6807 numéro 21 (lot 2 remplacé par les lots 101 à 172).

Règlement de copropriété concernant les lots 101 à 172 reçu par maître BONNAIRE notaire le 24 novembre 1989 publié au dit bureau des hypothèques le 22 janvier 1990 Volume 1990 P numéro 712.

Modificatif de l'État descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître SAULNIER notaire aux ROSIERS SUR LOIRE le 3 septembre 1992 publié au dit bureau des hypothèques le 15 octobre 1992 Volume 1992 P numéro 6546 et régularisé le 27 novembre 1992 volume 1992P numéro 7598 (lot 1 remplacé par les lots 201 à 272).

Modificatif au règlement de copropriété du 3 septembre 1992 sus visé reçu par Maître SAULNIER notaire susnommé le 17 novembre 1992 publié au dit bureau des hypothèques le 4 janvier 1993 volume 1993 P numéro 16.

Il est précisé que le syndic de copropriété est la société OXIA ROUEN située 24 quai Pierre Corneille 76000 ROUEN.

Il est précisé qu'en cas de difficultés liées à ces éléments techniques, l'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant ou les autres créanciers hypothécaires, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

ARTICLE 30- SURFACE

Le certificat de mesurage « Loi Carrez » fait état d'une superficie habitable de l'appartement de 94,33 m2.

ARTICLE 31 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée à la somme de : **QUARANTE NEUF MILLE EUROS (49.000€)**.

A l'audience de vente forcée, le juge rappelle que les enchères partent du montant de la mise à prix fixée, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente, ou par décision judiciaire.

Conformément au Code des procédures civiles d'exécution, si les conditions en sont réunies, des baisses successives du montant de la mise à prix peuvent être décidées.

Il est donné ci-après les pièces dont la liste suit :

Extrait cadastral modèle 1,
Relevé de propriété,
Extrait de plan cadastral,
Extrait de plan d'assemblage,
Fiche taxe foncière
Commandement de payer valant saisie en date du
Etat hypothécaire initial, notification de cause de rejet, bordereau de saisie rectificative
et état hypothécaire au 8.9.2025
Procès-verbal de description en date du 2 septembre 2025
Certificat d'urbanisme
Acte d'acquisition
Copie de l'assignation du débiteur à l'audience d'orientation

Fait et rédigé par Maître Hélène DEBROUTELLE, Avocat le 22/09/2025