CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT

Le Comptable public responsable du Pôle de recouvrement spécialisé de Seine Maritime

Maître Hélène DEBROUTELLE
Avocat

DEBITEUR SAISI :

AVOVENTES

Adresses des biens vendus :

Département de la Seine Maritime
COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU ROUVRAY
1 place René BINET (76800)

Dépôt au Greffe

Mise à prix

20 000 €

Audience d'orientation
Vendredi 12 septembre 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 :

Madame le Comptable public responsable du Pôle de recouvrement spécialisé (PRS) de Seine Maritime, chargée du recouvrement dont les bureaux sont situés 38, cours Clémenceau 76037 ROUEN CEDEX 1.

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

CONTRE :

AVOVENTES

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

Des articles L 311-1 et suivants et R 311–1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Et en exécution :

Des extraits de rôles et avis de mise en recouvrement dont les mentions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'impôt	N° de RÔLE	Date de mise en recouvrement	Droits	Pénalités Majoratio
Taxe foncière 2022	22/22101	31/08/2022 15/10/2022	143,79 €	64 €
Taxe foncière 2023	23/22101	31/08/2023 15/10/2023	733 €	73 €
Taxe foncière 2024	24/22101	31/08/2024 15/10/2024	768 €	77 €
Impôt sur le revenu 2020	23/92101	30/06/2023 15/08/2023	31 027,28 €	3 403 €
Impôt sur le revenu 2021	23/92102	30/06/2023 15/08/2023	17 828 €	1 783 €
Frais			70 €	
Total			50 570,07 €	5 400 €
Reste à payer			**55 970,07 €**	
Amendes Fiscales	AMR 202305Q0013	26/05/2023	1 905,20 €	-
Frais de justice et de poursuites 01/2024	AMR 20240205004	29/02/2024	137 €	-
Reste à payer			**2042,20 €**	

Et en exécution :

D'une inscription d'hypothèque légale du Trésor du 28 septembre 2023 publiée et enregistrée au SPFE de Rouen I le 29 septembre 2023 volume : 7604P01 2023 V N°5656 pour la somme de 65 652 euros et se rapportant à l'impôt sur le revenu des années 2020 et 2021 avec les majorations de retard;

D'une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée le 18 novembre 2024 sous les références 2024 V 5339

D'une inscription d'hypothèque légale du Trésor du 17 février 2025 publiée et enregistrée au SPFE de Rouen I le 18 février 2025 volume : 7604P01 2025 V N°980 pour la somme de 982 euros et se rapportant à la taxe foncière de l'année 2024 et majorations de retard.

Des mises en demeure de payer avec accusé de réception et par voie d'huissier des Finances Publiques ont été notifiées au redevable en date du 06/12/2022 (AR du 13/02/2022) et du 17/04/2024 (PV DE SIGNIFICATION du 25/04/2024),

Suivant exploit de la SAS CG2M, Commissaires de Justice à ROUEN, en date du 7 mai 2025 Madame le Comptable public responsable du Pôle de recouvrement spécialisé (PRS) de Seine Maritime, chargée du recouvrement dont les bureaux sont situés 38, cours Clémenceau 76037 ROUEN CEDEX 1 a fait délivrer à AVOVENTES un commandement de payer valant saisie, d'avoir à payer dans un délai de huit jours la somme de 58 012,27€ selon décompte arrêté au 20 février 2025 comme indiqué au dit exploit.

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 porte sur les biens et droits immobiliers suivants :

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens saisis :

Dans un immeuble en copropriété situé sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray (76800), place René BINET N° 1 à 7:

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Adresse ou Lieu dit	Surface
BS	105	1, Place René Binet	01 a 71 ca
BS	465	1, Place René Binet	10 a 66 ca
BS	466	1, Place René Binet	03a 03 ca

Désignation des biens saisis :

Les lots de copropriété suivants

Lot numéro 181 :

un appartement à usage d'habitation de trois pièces principales, au 4ème étage du bâtiment A, escalier 1, porte gauche portant le numéro 181 situé au 1 place René Binet et les 213 dix-millièmes (213/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Lot numéro 104 :

Une cave, au sous-sol du bâtiment A, escalier 1, portant le numéro 104 et les 7 dix-millièmes (7/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

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.

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, 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 publié au Service de la publicité foncière de ROUEN 1 le 2 juillet 2025 sous les références 7604P01 S00038 suivi d'un bordereau de saisie rectificative du 07/07/2025 valant reprise pour ordre publié le 15/07/2025 sous les références 2025 S n° 40.

Le Service de la publicité foncière de ROUEN a délivré le 3 juillet 2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie (cf. état hypothécaire ci-annexé).

De même Madame le comptable public du pôle de recouvrement spécialisé de SEINE MARITIME (PRS de SEINE MARITIME) a fait délivrer à AVOVENTES 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 12 septembre 2025 à 09 h 30 (cf. assignation ci-annexée).

Décompte des sommes dues au créancier

Il est dû à madame le comptable public du pôle de recouvrement spécialisé de Seine Maritime la somme de 58 012,27€ (55970,07 € + 2042,20 €) selon décomptes arrêtés au 20 février 2025 figurant aux deux bordereaux de situation de la même date et reproduits ci-après sauf mémoire et frais, et intégrés au présent cahier des conditions de vente :

€	BORDEREAU DE SITUATION				€
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE			AVOVENTES		
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO du RÔLE	DATE DE MISE EN RECOUVREMENT	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÛ
TF22	22/22101	31/08/22	639,00	495,21	143,79
		15/10/22	64,00	0,00	64,00
TF23	23/22101	31/08/23	733,00	0,00	733,00
		15/10/23	73,00	0,00	73,00
IR20	23/92101	30/06/23	34033,00	3005,72	31027,28
		15/08/23	3403,00	0,00	3403,00
IR21	23/92102	30/06/23	25651,00	7823,00	17828,00
		15/08/23	2565,00	782,00	1783,00
TF24	24/22101	31/08/24	768,00	0,00	768,00
		15/10/24	77,00	0,00	77,00
		FRAIS :	530,00	460,00	70,00
TOTAUX			68536,00	12565,93	55970,07
1° et DERNIERE PAGE POUR UN TOTAL DE 55970,07 €					

POLE RECOUVREMENT SPECIALISE SEINE-MARITIME							
Réf rcvt	Impôts		Montants initiaux	Imputations			Reste à payer
				Type	Montant	Date	
202400029	Frais 01/01/2024 - 31/01/2024	Frais	137,00 €				137,00 €
Sous-total			137,00 €		0,00 €		137,00 €
202360970	Amende fiscale 01/01/2020 - 31/12/2020	Pénalité d'assiette - Amende	1 500,00 €	Paiement	627,67 €	25/07/2024	405,20 €
				Paiement	104,59 €	08/04/2024	
				Paiement	108,72 €	10/01/2024	
				Paiement	253,82 €	03/11/2023	
Sous-total			1 500,00 €		1 094,80 €		405,20 €
202360980	Amende fiscale 01/01/2021 - 31/12/2021	Pénalité d'assiette - Amende	1 500,00 €				1 500,00 €
Sous-total			1 500,00 €		0,00 €		1 500,00 €
Reste à payer pour cette structure							2 042,20 €
TOTAL GENERAL							2 042,20 €

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

En conséquence il sera procédé à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit en **un seul lot sur la mise à prix de 20 000 € :**

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens saisis :

Dans un immeuble en copropriété situé sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray (76800), place René BINET N° 1 à 7:

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Adresse ou Lieu dit	Surface
BS	105	1, Place René Binet	01 a 71 ca
BS	465	1, Place René Binet	10 a 66 ca
BS	466	1, Place René Binet	03a 03 ca

Désignation des biens saisis :

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro 181 :

un appartement à usage d'habitation de trois pièces principales, au 4ème étage du bâtiment A, escalier 1, porte gauche portant le numéro 181 situé au 1 place René Binet et les 213 dix-millièmes (213/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Lot numéro 104 :

Une cave, au sous-sol du bâtiment A, escalier 1, portant le numéro 104 et les 7 dix-millièmes (7/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

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.

Un procès-verbal de description du bien a été établi en date du 18 juin 2025 par le ministère de la société CG2M commissaires de justice à ROUEN intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente et faisant corps avec ce dernier.

Le bien est décrit notamment comme suit :

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Il s'agit d'un appartement et d'une cave situés dans un ensemble immobilier présentant 4 entrées du 1 au 7 place René Binet.

Dans un immeuble de 4 étages avec 2 appartements par étage par cage d'escalier, des caves en sous sol.

L'appartement est chauffé au gaz par contrat individuel.

Le stationnement libre se fait sur la place René Binet au centre de la voie.

PARTIES PRIVATIVES

SÉJOUR

Cette pièce est accessible depuis les parties communes, elle dessert sur la gauche la cuisine et en face la partie nuit, elle mesure 20,88m²

L'accès s'effectue par une porte d'entrée, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée béquille en métal, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, un judas, 1 verrou.

Le bâti est en bois.

Le sol est recouvert de parquet, de couleur marron, flottant.

Les plinthes sont en bois brut, de couleur marron.

Les murs sont recouverts de peinture, bicolore, de couleurs grise et blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, avec 4 spots lumineux intégrés sur le chemin vers la partie nuit et une suspension au centre de la pièce.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur blanche, sans coffrage, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, avec garde-corps extérieur métallique et store banne.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un interrupteur double, deux prises électriques visibles.

Pour les éléments d'équipement :

- un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique

CUISINE

Cette pièce est accessible depuis le séjour directement à gauche de la porte d'accès, elle mesure 4.46m².

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur grise.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur grise.

Les murs sont recouverts de peinture, bicolore, de couleurs blanche et grise et d'une crédence en

carrelage de couleur noire avec bandeau de finition aluminium autour de la cuisine aménagée.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, plafonnier avec suspension au centre de la

pièce.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur blanche, sans coffrage, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un interrupteur double, deux prises électriques visibles.

Pour les éléments d'équipement, sont relevées :

- une canalisation d'alimentation

- une canalisation d'écoulement

- une cuisine aménagée et équipée comprenant un ensemble de placards bas avec 4 portes et 6 tiroirs avec poignées métalliques rectangulaires dont un tiroir à épices en revêtement laqué de couleur grise, un ensemble de placards hauts comprenant 4 portes avec poignées métalliques rectangulaires en revêtement laqué de couleur grise, un espace pour four encastré

- un plan de travail stratifié de couleur gris-clair avec espace repas pour une personne

- un évier en matériau de synthèse 1 bac et 1 paillasse de couleur noire avec un bouchon, un mitigeur

- une plaque induction de marque Scott Ceran quatre feux

- un groupe d'aspiration avec casquette en verre et deux points lumineux

- une chaudière au gaz de marque Thema

SALLE DE BAINS- WC

Cette pièce est accessible à la suite du séjour sur la gauche, elle mesure 4,35 m².

L'accès s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée béquille en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le bâti est en bois.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur grise, en dalles grand modèle.

Les murs sont recouverts de carrelage, de couleur blanche, du sol jusqu'à 1,60m sur tous les murs et jusqu'à 2m autour de la baignoire et au-dessus recouverts de peinture de couleur grise, applique murale au-dessus du lavabo.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, avec quatre spots encastrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur blanche, sans coffrage, ouverture coulissante, châssis pvc, double vitrage.

L'équipement électrique comprend un interrupteur double.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une canalisation d'alimentation

- une canalisation d'écoulement

- un sèche-serviettes électrique

- une baignoire en fonte de couleur blanche avec tablier en bois et dessus carrelé au fond de la pièce, un flexible, une douchette, une bonde, un rideau, un mélangeur

- un meuble sous-vasque double tiroir interne revêtement laqué de couleur grise

- une vasque en grès de couleur blanche sur toute la surface du meuble avec un siphon, un mitigeur, un clapet

- un miroir

- un WC sur pied avec un robinet d'arrêt d'eau, une cuvette, un abattant, système de chasse d'eau fonctionnel, un réservoir

- un branchement pour machine à laver

CHAMBRE 1

Cette pièce est accessible depuis le séjour sur la gauche après la salle de bains, elle mesure 9,92m².

L'accès s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée béquille en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le bâti est en bois.

Le sol est recouvert de parquet, de couleur marron, flottant.

Les plinthes sont en bois brut.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, plafonnier avec suspension.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur blanche, sans coffrage, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, deux prises électriques visibles.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique

- niche avec étagères traversante avec le placard de la chambre 2 avec une tablette

CHAMBRE 2

Cette pièce est accessible depuis le séjour sur la droite, elle mesure 12.04 m².

L'accès s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée béquille en métal, extérieur peint, intérieur peint, barre de seuil.

Le bâti est en bois.

Le sol est recouvert de parquet, de couleur marron, flottant.

Les plinthes sont en bois brut, de couleur marron.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, plafonnier avec suspension.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, de couleur blanche, sans coffrage, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, avec store banne.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, trois prises électriques visibles.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique

- un placard avec trois portes coulissantes de couleur grise avec un espace quatre étagères et un espace penderie traversant avec le placard mural de la chambre 1

CAVE

Cette pièce se situe dans le sous-sol de l'immeuble accessible depuis les parties communes au rez de chaussée de la cage d'escalier A, elle mesure 9,37m²

L'accès s'effectue par une porte simple en bois ajourée.

Le sol est en terre battue.

Les murs sont en parpaings bruts.

Le plafond est en hourdis béton.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une ouverture sans vitrage sur le mur extérieur ;

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ce bien appartient à AVOVENTES pour l'avoir acquis par vente de :

AVOVENTES

AVOVENTES

Par acte authentique de Maître Gonzague LAMORIL, avec la participation de Maître Dominique GRUEL, établi le 29/08/2012, enregistré et publié le 13/09/2012 à la conservation des hypothèques de ROUEN 1ER BUREAU N° de dépôt 2012D11417 Volume 2012 P 07285.

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 aux saisis.

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 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 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 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

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, ET LES DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES

En ce qui concerne l'occupation :

Selon le procès-verbal de description, le logement est occupé par son propriétaire ;

En ce qui concerne l'urbanisme :

L'avocat poursuivant annexera au présent cahier le certificat d'urbanisme d'information qui lui sera délivré par la Commune de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY ;

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, les dossiers techniques prévus par la loi ont été établis à la diligence du créancier poursuivant et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Il est précisé qu'en cas de difficultés liées à ces éléments techniques, les adjudicataires prendront 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.

En ce qui concerne la copropriété :

<u>SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ</u>

La société FONCIA Normandie 5 rue Montaigne 76000 Rouen

Etat descriptif de division Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété, sous condition suspensive de son approbation, dressé par Maître HOURMAND, Notaire à ROUEN, le 25 mai 1982, publié au premier Bureau des Hypothèques de ROUEN, le 30 juillet 1982, volume 4315, numéro 8.

ARTICLE 30- SURFACE

Le certificat de mesurage « Loi Carrez » fait état d'une **superficie habitable de 51,65 m²** (cinquante et un mètres carrés soixante-cinq)

La surface au sol totale est de 61,29 m² (soixante et un mètres carrés vingt-neuf)

ARTICLE 31 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les biens et droits immobiliers précités seront vendus en un seul lot. Les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

20.000,00 €

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.

Le pas des enchères est de 500 €.

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,
Commandement de payer valant saisie en date du 7 mai 2025
Etat hypothécaire initial
Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement
Procès-verbal de description en date du 18 juin 2025
Attestation de surface
Diagnostics techniques
Acte d'acquisition de l'actuel propriétaire
Règlement de copropriété
Assignation du débiteur à l'audience d'orientation