CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT

S.A. CNP CAUTION

Maître Stanislas MOREL
SCP DPCMK
Avocat postulant

DEBITEUR SAISI :

©AVOVENTES.FR

Adresse des biens vendus :

111 rue du Général Sarrail
76600 LE HAVRE

Cadastrés section JJ n°66
Pour une contenance de 01a 36ca

Le lot n°5

Dépôt au Greffe

04/11/2025

Mise à prix

26.000,00 €

Audience d'orientation

22/01/2026

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 du Havre. 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 du Havre siégeant à l'annexe du Palais de Justice de ladite ville, 3 rue du 129ème Régiment d'Infanterie, 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 Société CNP CAUTION, société anonyme au capital social de 258.734.553,36 €, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 383.024.098, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège social est 4 Promenade Cœur de Ville, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Stanislas MOREL, membre de la SCP DPCMK, Avocat au Barreau du Havre, 32 rue Pierre Brossolette, 76600 LE HAVRE (Tél : 02.35.42.24.41), lequel est constitué sur la présente poursuite de saisie immobilière et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes relatifs à la présente procédure,

CONTRE :

©AVOVENTES.FR

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

Des articles L311-1 et suivants, R311–1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Et en exécution :

- De la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire du Havre en date du 25/01/2024, signifié à partie par exploit de la SCP CATHERINE & PETIT, Huissiers de Justice à Yvetot, en date du 15/02/2024 et devenu définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel délivré le 22/03/2024 par le Directeur de Greffe de la Cour d'appel de Rouen,

- D'un bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire définitif publié au Service de la Publicité Foncière du HAVRE le 05/04/2024 sous les références d'enliassement 7604P05 Volume 2024 V n°897.

Suivant exploit de Maître Sandrine ROMMEL, Commissaire de Justice à LYS-HAUT-LAYON, en date du 03/07/2025, la Société CNP CAUTION a fait délivrer à un commandement de payer valant saisie immobilière d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours la somme de 128.080,20 € arrêtée au 31/05/2025 comme détaillé audit 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.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

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

1° La constitution de Maître Stanislas MOREL, Avocat au Barreau du Havre, membre de la SCP DPCMK, avec élection de domicile en son Cabinet, 32 rue Pierre Brossolette, 76600 LE HAVRE,

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, avec une copie du relevé de propriété,

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 du HAVRE 2.

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 du Havre, siégeant à l'annexe du Palais de Justice de ladite ville, 3 rue du 129ème Régiment d'Infanterie, 76600 LE HAVRE.

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°91-1266 du 19/12/1993 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 instituée par l'article L712-1 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 du Havre 2 le 03/09/2025 sous les références d'enliassement 7604P05 Volume 2025 S n°30.

DECOMPTE DES SOMMES DUES AU CREANCIER

Le décompte des sommes dues à la Société CNP CAUTION s'établit à la somme de 132.181,76 € arrêtée au 03/11/2025 et se décompose comme suit :

Principal	108794,29
ITL sur 108.794,29 € à 0,77% du 31/10/2022 au 31/12/2022 (62j)	142,30
ITL sur 108.794,29 € à 2,06% du 01/01/2023 au 30/06/2023 (181j)	1111,37
ITL sur 108.794,29 € à 4,22% du 01/07/2023 au 30/10/2023 (122j)	1534,57
Anatocisme au 31/10/2023	111582,53
ITL sur 111.582,53 € à 4,22% du 31/10/2023 au 31/12/2023 (62j)	799,85
ITL sur 111.582,53 € à 5,07% du 01/01/2024 au 14/04/2024 (104j)	1611,92
ITL sur 111.582,53 € à 10,07% du 15/04/2024 au 30/06/2024 (77j)	2370,41
ITL sur 111.582,53 € à 9,92% du 01/07/2024 au 30/10/2024 (122j)	3699,77
Anatocisme au 31/10/2024	120064,48
ITL sur 120.064,48 € à 9,92% du 31/10/2024 au 31/12/2024 (62j)	2023,14
ITL sur 120.064,48 € à 8,71% du 01/01/2025 au 30/06/2025 (181j)	5185,83
ITL sur 120.064,48 € à 7,76% du 01/07/2025 au 30/10/2025 (122j)	3114,18
Anatocisme au 31/10/2025	130387,63
ITL sur 130.387,63 € à 7,76% du 31/10/2025 au 03/11/2025 (4j)	110,88
Indemnité article 700 CPC	500,00
ITL sur 500,00 € à 5,07% du 01/01/2024 au 14/04/2024 (104j)	7,22
ITL sur 500,00 € à 10,07% du 15/04/2024 au 30/06/2024 (77j)	10,62
ITL sur 500,00 € à 9,92% du 01/07/2024 au 31/12/2024 (184j)	25,00
ITL sur 500,00 € à 8,71% du 01/01/2025 au 30/06/2025 (181j)	21,60
ITL sur 500,00 € à 7,76% du 01/07/2025 au 03/11/2025 (126j)	13,39
Dépens :	
14/04/2023 assignation	54,94
25/04/2023 frais d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire	841,00
02/05/2023 dénonciation d'inscription d'hypothèque	90,68
24/11/2023 droit de plaidoirie	13,00
15/02/2024 signification jugement	72,80
15/04/2024 frais d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive	33,00
TOTAL sauf mémoire au 03/11/2025	**132.181,76 €**

NB : Jugement assorti de l'exécution provisoire de droit signifié le 15/02/2024. Taux légal majoré à compter du 15/04/2024.

Le Service de la publicité foncière du Havre 2 a délivré le 04/09/2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie (cf. état hypothécaire ci-annexé).

De même, la SELARL ANTOINE BRUNGS, Commissaires de Justice à CHOLET, a délivré le 31/10/2025 à M une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal judiciaire du Havre pour le 22/01/2026 (cf. assignation ci-annexée).

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé et du procès-verbal de description dressé le 07/10/2025 par Maître Gilles CATHERINE, membre de la SCP CATHERINE & PETIT, Commissaires de Justice à YVETOT.

Département de la Seine-Maritime
Commune du Havre

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété sis au HAVRE (76600), 111 rue du Général Sarrail,

Le lot n°5 : un appartement au deuxième étage comprenant couloir d'entrée (6,25m²), séjour (17,20m²), une chambre (15,90m²), cuisine (6,10m²), salle de bains (1,91m²), WC (0,94m²),

Et les 132/1.000èmes de chauffage,
Et les 122/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble,

Lesdits biens et droits immobiliers figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
JJ	66	111 rue du Général Sarrail		01	36

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.

Il ressort du procès-verbal de description établi par Maître CATHERINE que l'appartement est en grand désordres et en assez mauvais état, de travaux ayant été commencés mais n'étant pas achevés. En l'état, l'appartement n'est pas habitable en l'absence de cuisine et de salle de bains.

Ces biens sont soumis au statut de la copropriété en vertu d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître MARIE, notaire à MONTIVILLIERS, en date du 29/10/1997, dont une copie authentique a été publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière le 18/12/1997 sous les références d'enliassement 7604P04 Volume 1997 P n°4629.

DROIT DE PRÉEMPTION DE L'ADMINISTRATION

Il résulte de l'article R 211-28 du Décret du 29-03-76, qu'à compter de l'intervention de plein droit, ou de la création d'une Zone d'Intervention Foncière, toute adjudication, sous une forme quelconque, d'un bien soumis au droit de préemption qui est situé dans cette zone, doit être précédée d'une déclaration du Greffier de la Juridiction, ou du Notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Cette déclaration est adressée au Maire, ou, dans le cas visé à l'article 211-16 al.3 au Pré fet, TRENTE JOURS au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R 211-18.

Le titulaire du droit de préemption, ou son délégué, dispose d'un délai de TRENTE JOURS, à compter de l'adjudication, pour informer le Greffier ou le Notaire de leur décision de se substituer à l'adjudicataire.

La décision par laquelle la Commune, ou l'Etablissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte d'huissier de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Service de la Publicité Foncière en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de son droit de préemption par la Mairie du Havre si celle-ci dispose d'un tel droit.

TAXE À LA VALEUR AJOUTÉE

Indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication, des frais préalables à la vente de l'immeuble adjugé, et du droit fixe d'enregistrement du procès-verbal d'adjudication, l'acquéreur devra éventuellement faire son affaire personnelle du règlement de la Taxe à la Valeur Ajoutée exigible, en vertu de l'article 27 de la loi du 15-03-1963, à raison de l'adjudication, et au cas où celle-ci s'y trouverait soumise.

Il devra, dans ce cas, souscrire à cet effet, dans le MOIS de ladite adjudication, la déclaration prévue à l'article 14 du Décret 63-674 du 9 Juillet 1963.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la T.V.A., celle-ci sera acquittée par l'adjudicataire, en sus de son prix, d'ordre et pour le compte du saisi et compte tenu de ses droits à déduction pour lesquels il sera subrogé au saisi.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

NOTA - L'origine de propriété qui va suivre est la reproduction de celle qui a été insérée dans divers actes dont le poursuivant a eu connaissance, mais à la rédaction desquels il n'a pas participé.

Elle est par suite donnée par le poursuivant à titre de simple renseignement et sans aucune garantie ni responsabilité pour erreurs, omissions, insuffisances, ou pour toute autre cause.

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à M par suite de l'acquisition qui en a été faite de

au terme d'un acte reçu par Maître Johanne COUSIN, notaire au Havre agissant au nom de Maître Jean-Pierre HUET, en date du 23/12/2008, dont une copie authentique a été publiée et enregistrée au Service de la publicité foncière du Havre 1 le 15/01/2009, sous les références d'enliassement 7604P04 Volume 2009 P n°132.

Maître Stanislas MOREL déclare en outre n'avoir aucun autre renseignement sur l'origine de propriété des biens et s'en référer aux dispositions de l'article 2208 du Code Civil, suivant lequel l'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant aux saisis.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

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 – MODALITÉS 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 – ÉTAT 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. 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 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 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients 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 À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 PROPRIÉTÉ

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des 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 FORCÉE

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

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

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance 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 vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les coacquéreurs 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 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au 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 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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.

CHAPITRE VI - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 29 – EXTRAIT DU REGLEMENT INTERIEUR NATIONAL DE LA PROFESSION D'AVOCAT

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires Dispositions communes

12.1. L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au grefe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2. L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

ARTICLE 30 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OCCUPATION, L'URBANISME, ET LES DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES

En ce qui concerne l'occupation :

L'appartement objet de la présente poursuite de saisie immobilière est inoccupé.

En ce qui concerne l'urbanisme :

L'avocat poursuivant déposera au Tribunal pour qu'il soit annexé au présent cahier le certificat d'urbanisme d'information qui lui sera délivré par la Commune du Havre.

Ces renseignements d'urbanisme ne figureront 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 a été établi à la diligence du créancier poursuivant et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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 31 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions de la vente décrites ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée à la somme de :

VINGT-SIX MILLE EUROS
26.000,00 €

L'enchère minimum portée sera de 200,00 € (deux cents euros).

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 :

- Relevé de propriété
- Extrait cadastral modèle 1,
- Extrait du plan cadastral,
- Extrait du plan d'assemblage,
- Extrait du rôle de taxe foncière
- Commandement de saisie immobilière
- Réquisition hypothécaire hors formalité d'origine
- Réquisition hypothécaire sur formalité de publication de commandement
- Procès-verbal de description
- Dossier de diagnostics techniques
- Titre de propriété de la partie saisie

Fait et rédigé par Maître Stanislas MOREL,

Avocat au Havre,

Le 4 novembre 2025