

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne, sis 2 quai Eugène Perrier – CS 40432 – 51036 Châlons-en-Champagne Cedex** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

SUR LICITATION

EN UN LOT :

51260 Esclavolles-Lurey

13 rue des Hauts Champs

**Un PAVILLON
sur un terrain clos**

comprenant :

une entrée-cour, une cuisine/salle-à-manger
un dégagement, trois chambres
(dont une sur jardin et une avec mezzanine)
un wc, une salle de douche
un placard, des combles

un cabanon dans le jardin
une terrasse artisanale en bois

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître Gilles Pellegrini, demeurant 7-9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire - CS 60013 - 94214 Saint-Maur des Fossés Cedex, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de

Avant pour Avocat postulant :

ACG Avocats & Associés

Avocat au Barreau de Châlons-en-Champagne

Comparant par Maître Michel Auguet

5 rue de l'Arquebuse

51000 Châlons-en-Champagne

Tel : 03.26.69.32.42

Email : acg@acg-avocat.com

Avant pour Avocat plaident :

JCD avocats

Société d'Avocats

Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard

Avocat au Barreau de Paris

81 rue de Monceau - 75008 Paris

Tel : 01.56.59.29.59

Ligne directe : 01.56.59.29.96

Fax : 01.56.29.29.39

E-Mail : pbreuzet@jcd-avocats.com

Toque : C 880

Lesquels sont constitués à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de licitation et leurs suites.

EN PRESENCE DE :

© AVOVENTES.FR

EN EXECUTION :

- **D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 12 décembre 2022 par la 1^{ère} section chambre civile du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne qui :**

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes liquidation et partage de l'indivision existant entre

portant sur le bien indivis situé 13 rue des Hauts Champs à 51260 Esclavolles-Lurey, cadastré section AD n° 348, pour une contenance de 10 ares 23 centiares, tonnant le lot n° 9 du lotissement communal dit « Les Marronniers» ;

Ordonne la vente par licitation de l'immeuble indivis désigné ci-dessus, consistant en un pavillon comprenant une entrée, une cuisine meublée, un séjour/salon, quatre chambres dont une avec mezzanine, une salle d'eau, des water-closets, une terrasse, un cabanon dans le jardin, un chauffage électrique ;

Fixe le montant de la mise à prix du bien la somme de 130 000 €, avec faculté de baisse à 100.000 € puis à 70.000 € à défaut d'enchères ;

Dit que la publicité prévue aux articles R 322-21 et suivants du code des procédures civiles d'exécution paraîtra dans une édition du journal La Gazette du Palais, dans une édition du journal L'Union et du journal La Marne Agricole et sera complétée par une insertion sur les sites Internet avocats-ventes.com, cnajmj.fr et licitor.com ;

Ordonne qu'à la requête du cabinet JCD Avocats représenté par Maître Julie Couturier, avocat au barreau de Paris, et sur le cahier des conditions de vente établi par elle, il soit procédé à la licitation à la barre du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne des biens et droits immobiliers situés 13 rue des Hauts Champs 51260 Esclavolles-Lurey formant le lot n°9 du lotissement communal dit «Les Marronniers» ;

Désigne Maître Marie-Pia Durand, huissier de justice, 7 Quai Barbat, 51000 Châlons-en-Champagne, afin :

- d'une part, de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation et dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut de deux témoins majeurs conformément l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- d'autre part, d'organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut de deux témoins majeurs conformément à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Dit qu'en cas d'empêchement tout autre huissier compétent territorialement pourra le remplacer ;

Dit que les honoraires du cabinet JCD Avocats comparant par Maître Julie Couturier, avocat de la liquidation et de Maître Michel Auguet dont les concours sont reconnus nécessaires pour la réalisation de l'actif et la détermination des droits des créanciers entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du code civil sous réserve, en cas de contestation, de leur évaluation par le bâtonnier compétent conformément aux articles 174 et suivants du décret du 27 novembre 1991 ;

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

Rappelle que ce jugement est exécutoire par provision.

Ainsi fait et prononcé les jour, mois et an susdits. La présente décision a été signée par  *présidente et*  *greffier.*

Le greffier

Le juge



Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-appel délivré le 31 mai 2023 par la cour d'appel de Reims.

➤ **D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 24 septembre 2025 (RG 24/02194) par la 1^{ère} section chambre civile du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne qui :**

«Constate que l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre

a été ordonnée par jugement du 12 décembre 2022 du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne.

Désigne pour procéder à ce partage Maître Stéphanie Doublet-Riet, notaire à Reims (15 rue Clovis – 51067 Reims Cedex – stephanie.doublet-riet@clovis.notaires.fr) ;

Commet le juge désigné par ordonnance de roulement de ce tribunal pour réaliser le contrôle des opérations de partage judiciaire relevant de la première chambre, pour surveiller les opérations et exercer les pouvoirs que les articles 1364 et suivants du code de procédure civile donnent au juge commis :

Préalablement aux opérations de partage,

Ordonne que les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie ou celle-ci dûment appelée, la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne du bien immobilier situé 13 rue des Hauts Champs, à Esclavolles Lurey (51260), cadastré section AD n° 348, pour une contenance de 10a 23ca, lot n° 9 du lotissement communal dit « les Marronniers ;

Rappelle que cette vente aura lieu dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile.

Fixe la mise à prix à 60.000 € avec faculté de baisse de moitié puis des deux tiers en cas de carence d'enchères.

Dit que la vente aura lieu selon le cahier des conditions de vente préalablement déposé au greffe à la diligence de l'avocat poursuivant la licitation, avec le cas échéant un dire d'annexion faisant état de la nouvelle mise à prix.

Dit qu'il appartiendra de procéder à la publicité de la vente dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales et éventuellement sur internet, et ce dans les conditions des articles R.322-31 et R.322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Autorise Maître Gilles Pellegrini ès-qualités ainsi que tout copartageant intéressé à faire visiter par l'huissier de son choix le bien à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R.322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires ;

Autoriser Maître Gilles Pellegrini ès-qualités ainsi que tout copartageant intéressé à faire procédure par l'huissier de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

Dire que l'huissier pourra pénétrer dans les lieux avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins sept jour avant l'avance ;

Désigne Maître Stéphanie Doulet-Riet en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

Rejette le surplus des demandes.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

Rappelle que la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire.

Le greffier

Le juge

Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-appel délivré le 12 février 2026 par la cour d'appel de Reims.

DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte du titre de propriété :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis
51260 Esclavolles-Lurey 13 rue des Hauts Champs cadastré section AD
numéro 348, pour une contenance de 10 ares 23 centiares comprenant :

- ✚ entrée, cuisine meublée, séjour/salon, quatre chambres dont une avec mezzanine, salle d'eau, water-closets, terrasse ;
- ✚ chauffage électrique ;
- ✚ cabanon dans le jardin ;

formant le lot n° 9 du lotissement communal dit « Les Marronniers » approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de la Marne en date du 4 juillet 1979, suivi d'un arrêté modificatif en date du 7 novembre 1980.

Une amplification de l'arrêté préfectoral susvisé, à laquelle sont annexés le plan de situation du lotissement, le plan d'ensemble des lots et d'aménagement dudit lotissement.

Le règlement et le cahier des charges, l'ensemble constituant le dossier de lotissement a été déposé au rang des minutes de Maître Vigneron, alors notaire à Anglure (Marne), le 8 novembre 1979, dont une expédition a été publiée au bureau du service de la publicité foncière d'Eprenay (Marne) le 6 décembre 1979 volume 3575 n° 20.

Une amplification de l'arrêté modificatif susvisé a été déposé au rang des minutes de Maître Vigneron, notaire susnommé le 10 février 1981 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'Eprenay (Marne), le 9 mars 1981 volume 3781 n° 15.

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE telle qu'elle résulte du procès-verbal de description établi le 31 mars 2026 par la Selarl Chautard Davesne Justice, commissaires de justice associés, 33 rue Aristide Briand 51120 Sézanne :

Un PAVILLON sur un terrain clos comprenant :

- ✚ une entrée-cour, une cuisine /salle-à-manger ;
- ✚ un dégagement, trois chambres (dont une sur jardin et une avec mezzanine) ;
- ✚ un wc, une salle de douche ;
- ✚ un placard, des combles ;
- ✚ un cabanon dans le jardin et une terrasse artisanale en bois.

Observations étant ici faites que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé le 31 mars 2026 par la Selarl Chautard Davesne Justice, commissaires de justice associés, à Sézanne (51120), annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'immeuble est situé dans un village avec peu de commodités.

Le chauffage est électrique.

La maison est reliée au tout à l'égout, il s'agit d'une maison de plain-pied, non entretenue.

La parcelle clôturée autour d'un pavillon est en très mauvais état général en apparence voire à l'abandon.

Accès depuis la rue par un portail métallique en mauvais état, rouillé et dont la serrure est en très mauvais état, et un portillon métallique en mauvais état en état de fonctionnement. Piliers avec chapeau, anciens.

Muret en parpaings et enduit.

L'immeuble comporte une sorte d'auvent en tuiles mécaniques, en mauvais état et qui est en cours d'affaissement côté gauche.

L'enduit présente des fissures, particulièrement sur l'arrière.

La couverture de tuiles anciennes montre un faitage en très mauvais état avec des éléments soulevés.

Gouttière en mauvais état et lames de sous-toiture à revoir.

Entre les parties du bâtiment (maison et garage aménagé), la partie visible du pignon de la première partie est protégée par des plaques de bois en mauvais état.

Le terrain est fortement encombré de matériaux objets et autres déchets de nature et composition diverses.

Porte d'entrée et PVC isolante serrure en état de fonctionnement et huisseries PVC double-vitrage. Volets de bois et/ ou volets roulants fonctionnement par télécommande défectueux.

Petite terrasse l'avant en partie carrelage ancien et le reste en béton état brut.

Il ressort du rapport de surface habitable établi le 28 juin 2023 par Diagamter, 34 rue Baussonnet 51100 Reims, missionné par Maître Marie-Pia Durand, commissaire de justice, 7 quai Barbat 51000 Châlons-en-Champagne que la surface habitable du bien serait de **99,81 m²**.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent en indivision à :

Pour les avoir acquis de

Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure ainsi déclarée.

- suivant un acte de vente établi le 29 décembre 2011 par Maître Corinne Pageot, notaire associée de la SCP « Corinne Pageot et Benoît Vinot, notaires associés » 5 place de la République 51260 Anglure, publié le 6 janvier 2012 volume 2012 P n° 93 au service de la publicité foncière de Reims chacune pour moitié, moyennant le prix de 130.000 €.

Origine antérieure :

Les biens et droits immobiliers appartenait aux consorts Gatellier-Fourgeaud suivant :

- un acte de vente établi le 31 mai 2006 par Maître Corinne Pageot, notaire associée de la SCP « Corinne Pageot et Benoît Vinot, notaires associés » 5 place de la République 51260 Anglure, publié le 10 juillet 2006 volume 2006 P n° 3176 au service de la publicité foncière d'Epernay moyennant le prix de 107.000 € ;

une attestation après décès établie le 31 mai 2006 (après décès de) par Maître Corinne Pageot, notaire associée de la SCP « Corinne Pageot et Benoît Vinot, notaires associés » 5 place de la République 51260 Anglure, publiée le 10 juillet 2006 volume 2006 P n° 3175 au service de la publicité foncière d'Eprenay moyennant le prix de 53.500 €.

Origines plus qu'antérieures :

Les biens et droits immobiliers appartenaient auparavant à suivant un acte de vente établi par Maître Cabourdin, notaire à Anglure (Marne), le 20 décembre 1983 publié le 26 janvier 1984 volume 4238 n° 40 au service de la publicité foncière d'Eprenay moyennant le prix de 9.357,32 € (61.380 Francs).

En ce qui concerne l'origine encore plus qu'antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

Cahier des conditions de vente en matière de licitation

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – 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 les parties 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 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

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

Article 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 8 – 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 restituée 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 9 – 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 11 – 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 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 – Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

Article 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à
- b) l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- c) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- d) 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des conditions de vente et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Mise à prix :



60.000 € (SOIXANTE MILLE EUROS)

*(avec faculté de baisse de moitié
puis des deux tiers en cas de carence d'enchères)*

Fait à Châlons-en-Champagne, le

ACG Avocats & Associés

Avocat au Barreau de Châlons-en-Champagne

Comparant par Maître Michel Auguste

5 rue de l'Arquebuse

51000 Châlons-en-Champagne

Tel : 03.26.69.32.42

Email : acg@acg-avocat.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Pour compléter le cahier des conditions de vente, le poursuivant annexe le procès-verbal de description établi le 31 mars 2026 par la Selarl Chautard Davesne Justice, commissaires de justice associés, 33 rue Aristide Briand 51120 Sézanne.

DIAGNOSTICS
établis en avril 2023

Le poursuivant annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier diagnostics établi par Diagamter, 34 rue Baussonnet 51100 Reims comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) établi le 28 juin 2023 ;
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti établi le 28 juin 2023 ;
- le rapport de surface habitable établi le 28 juin 2023 ;
- rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 28 juin 2023 ;
- les éléments de repérage établis le 28 juin 2023 ;
- l'état des risques et pollutions établi le 2 novembre 2023.

URBANISME

Le poursuivant annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier d'urbanisme établi le 17 octobre 2025 par la commune d'Esclavolles-Lurey (51) dans laquelle sont situés les biens mis en vente.

ETAT HYPOTHECAIRE

certifié à la date du 17 octobre 2025

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ
ET
EXTRAIT CADASTRAL MODÈLE 1