SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE



AUDIENCE D'ORIENTATION

LE JEUDI DIX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX
A QUATORZE heures

MISE A PRIX :
65 000,00 €

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles sera adjugé, en l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AMIENS au plus offrant et dernier enchérisseur, LE LOT SUIVANT :

UN IMMEUBLE D'HABITATION COMPOSE DE TROIS LOGEMENTS sis 52 Rue Gambetta à FLIXECOURT (80420) édifiée sur un terrain cadastré section AK n°380 d'une surface de 9 a 06 ca, comprenant :

Bâtiment avec bardage en clin de bois et briques composé de 3 logements localisés respectivement au rez-de-chaussée, R+1, et R+2 , avec parcelle engazonnée autour.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et 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 attachée, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Saisi à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requête, poursuites et diligences de :

LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL D'AMIENS, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée immatriculée au RCS de AMIENS sous le n° 775 710 627, dont le siège social est 26, Rue des Jacobins 80000 AMIENS (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu en mon Etude et au Cabinet de **Maître Fabrice CHIVOT**, membre de la SELARL CHIVOT-SOUFFLET, Avocat au Barreau d'AMIENS, dont l'étude se situe 4 rue Lamarck, BP 30343, 80003 AMIENS CEDEX 1 (Tel : 03.22.22.39.95 – Email : secretariat@chivot-soufflet-avocats.fr), qui se constitue et occupera pour elle

Suivant commandements du Ministère de :

Maître DEKESTER, Commissaire de Justice au sein de la société SAS NOVIANCE dont l'Etude est sise à AMIENS (80000), 3 Place Gambetta, en date du 11 mars 2026 publié au service de la publicité foncière de la Somme le 13 avril 2026, vol. 8004P01 2026 S n°15.

En vertu et pour l'exécution :

1/ D'un **acte notarié dressé le 30 novembre 2020 par Maître MOURIER, notaire à AMIENS (80)**, contenant prêt avec affectation hypothécaire et privilège de prêteur de deniers aux conditions suivantes :

> PRET MODULIMMO de 227 700 € productif d'intérêts au taux de 2.15% et remboursable en 300 mensualités successives de 981.83 €,
>
> Garanti par un privilège de prêteur de deniers pour un montant principal 188 010 € et accessoires de 37 602 € publié au service foncier de la Somme le 16/12/2020 référence d'enliassement 8004P01 2020V3938, et d'une hypothèque conventionnelle complémentaire à hauteur de 39 690 € en principal et 7 938 € à titre accessoire publiée au service foncier de la Somme le 16/12/2020 référence d'enliassement : 8004P01 2020V39387.

2°) Ensuite de la mise en demeure adressée en LRAR à [redacted] en date du 15 juillet 2024 et de la déchéance de terme notifiée par lettres recommandées avec AR en date du 10/09/2024.

Pour avoir paiement :

1°) De la somme de 238 872.44 € (DEUX CENT TRENTE HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS QUARANTE QUATRE CENTIMES) avec intérêts au taux de 2.15% courant à compter du 19 Mars 2025, date du décompte :

Capital restant dû au 6/09/2024 : 218 706.26 €
Intérêts au taux de 2.15 % dus au 19/03/2025: ..... 4 856.74 €
Intérêts au taux de 2.15% postérieurs : ..... mémoire
Frais : ..... mémoire
Indemnité conventionnelle : ..... 15 309.44 €
Total : ..... 238 872.44 €

2°) Du coût du commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Ce commandement de payer valant saisie contient la copie et les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

La constitution de Maître Fabrice CHIVOT, Avocat au Barreau d'AMIENS,

L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

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

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 voir statuer sur les modalités de la procédure,

La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

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 la Somme,

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

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,

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,

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

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 et celui du Tribunal Judiciaire du lieu où se situe l'immeuble,

L'indication que le débiteur qui en 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 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 relatif à l'aide juridictionnelle et à l'intervention de l'avocat dans les procédures non juridictionnelles,

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 l'article L.712-1 du Code de la consommation,

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.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de la Somme le 13 avril 2026, vol. 2026 S n°00015.

Le Service de la Publicité Foncière de la Somme a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

(cf. attestation de publication de commandements et état hypothécaire)

De même et par exploit en date du 10 JUIN 2026, la SAS NORIANCE, Commissaires de Justice associés dont l'Etude est sise à AMIENS (80000), 3 Place Gambetta, a signifié à :

AVOVENTES

AVOVENTES

Une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AMIENS pour le : jeudi 10 Septembre 2026 à 14H00.

(cf. assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AMIENS en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

UN IMMEUBLE D'HABITATION COMPOSE DE TROIS LOGEMENTS sis 52 Rue Gambetta à FLIXECOURT (80420) édifiée sur un terrain cadastré section AK n°380 d'une surface de 9 a 06 ca, comprenant :

Bâtiment avec bardage en clin de bois et briques composé de 3 logements localisés respectivement au rez-de-chaussée, R+1, et R+2 , avec parcelle engazonnée autour.

Logement au rez-de-chaussée : pièce de vie et cuisine équipée, convecteurs électriques, trace d'infiltration en plafond au-dessus de la porte-fenêtre, couloir, 2 chambres avec placard et convecteur électrique chacune, salle de bains lavabo, douche, wc, cellier avec ballon d'eau chaude,

Logement n°2 sis au R+1 : accès par escalier extérieur en bois : pièce de vie et cuisine équipée avec grande partie de plafond mis à nu, traces d'infiltration (revêtement de sol décollé avec trous), couloir distributif, avec deux chambres avec plinthes gonflées par l'humidité, avec placard et convecteur électrique, salle de bains, wc et local technique comportant le ballon d'eau chaude,

Logement n°3 sis au R+2 : accès par escalier extérieur en bois : séjour-cuisine équipée, avec revêtement au sol bombé avec marques d'humidité, salle de bains avec baignoire, wc, chambre avec placard et convecteur électrique.

Attention : descentes d'eau pluviale non raccordées, problèmes d'étanchéité.

DPE : C
Non-conformités électriques, assainissement non conforme
Le bien est concerné par l'obligation d'information acquéreur locataire sur les risques naturels, miniers et techno logiques, le risque inondation et se situe dans une zone d'exposition fable du phénomène de retrait : gonflement des sols argileux.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et 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 attachée, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 20 mars 2026, Maître DEKESTER, SAS NORIANCE, Commissaires de Justice dont l'Etude est sise à AMIENS (80000), a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(cf. PV de description ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan est jointe.

(cf. relevé de propriété et plan cadastral ci-annexés)

SYNDIC DE COPROPRIETE : syndic SABI IMMO à AMIENS

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à [redacted] pour l'avoir acquis suivant acte authentique de vente dressé par Maître MATAICH, Notaire à FLIXECOURT (80), en date du 1er décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de la Somme le 14 décembre 2020 référence d'enliassement : 8004P01 2020P8777.

OCCUPATION :

L'immeuble est actuellement inoccupé.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT :

Des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art 258) : non
Construction de plus de 10 ans.

CLAUSES SPECIALES

A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

(cf. certificat d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

B/ SUPERFICIE

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif, la superficie du terrain sur lequel cst édifié l'immcublc cn copropriétć cst dc 9 a 06 ca, la surfacc habitable totale étant évaluée à 179.99 m² selon attestation établie par la société EXPERTISIMMO en date du 24 mars 2026.

C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et conditions de vente, le dossier de diagnostic technique.

D/ AUTRES CLAUSES

Les biens mis en vente sont occupés selon constatations faites au commissaire de Justice lors de l'établissement du procès-verbal de description.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente. Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché sa responsabilité à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

E/ DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

Selon la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108 :
Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L.616 :
En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la Loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

* * *
* *

L'audience d'orientation aura lieu le JEUDI 10 SEPTEMBRE 2026 à 14 heures.

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les

conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur, ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

CLAUSES ET 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 2190 à 2216 du Code Civil et le Code des Procédure Civiles d'Exécution.

Article 2 – Modalités de la vente

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 dispositions 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 excèderait 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.

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 payé 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, Substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et 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 aurait 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 2214 du Code Civil 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 ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.
Pour porter les 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'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 à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 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 distribué avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près du tribunal de grande instance compétent dans les DIX JOURS qui suivent la vente forcée.
La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de la vente. Elle ne peut être rétractée.
En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité sont accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la 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 2212 du code civil.
L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente, jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère vente définitive.
En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.
Si le prix de la 2nde vente est supérieur à la 1ère, 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.
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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visée à l'article 2214 du Code Civil.
Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.
Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et 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 – Versement du prix de la 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 5 points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 du débiteur et des créanciers, 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 de vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.
Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 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 poursuites, 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 coacquéreurs

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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mise en vente ;
b) De notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci n'a pas 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 et, 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 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 présent cahier des conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.
Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 créancier 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 331-1 à 334-3 du Code des Procédure Civile d'Exécution.
La rétribution de la personne chargée 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 – 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, 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 devrait 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.

Article 29 – Mise à prix

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

MISE A PRIX……65 000,00 €

Fait et rédigé par Maître Fabrice CHIVOT

A Amiens, le 11 JUIN 2026

BORDEREAU DES PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

1 – Acte notarié
2 – Mise en demeure et déchéance de terme
3 - commandement de payer aux fins de saisie immobilière publié
4 - matrice cadastrale
5- état hypothécaire hors formalités
6- état hypothécaire sur formalités
7 - procès-verbal de description
8- diagnostics
9- demande de certificat d'urbanisme