
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Que dépose au greffe du Tribunal Judiciaire de SOISSONS Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, pour servir à la vente aux enchères publiques par licitation d'une maison située 59 rue de Meaux à LA FERTE MILON (02460) et cadastré section AB n° 496 lieudit "59 rue de Meaux" et AB n° 497 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance totale de 4 a 06 ca, provenant de la division de l'immeuble anciennement cadastré AB n° 381 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 4 a 06 ca,

Sur la mise à prix de :

73 000 €

**Avec faculté de baisse du quart, ramenant la mise à prix à 54 750 €
puis de moitié, ramenant la mise à prix à 27 375 €, à défaut d'enchères**

Audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de SOISSONS

Du MARDI 24 JUIN 2025 A 10 heures

1^{ère} PARTIE –

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie aux requête, poursuites et diligences du :

TRÉSOR PUBLIC

représenté par le responsable du Service des Impôts des Particuliers de SOISSONS
sis 10 rue de Mayenne - Cité administrative - 02200 SOISSONS

Ayant pour Avocat, Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, demeurant 32 avenue de Soissons à CHÂTEAU THIERRY (02400), laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente,

Contre :

Monsieur Marc Michel SERGEANT né le 20 janvier 1965 à MAROLLES (60890), de nationalité française, célibataire, conducteur d'engins, domicilié 59 rue de Meaux à LA FERTE-MILON (02460)

Madame Julie Annie Noëlle JOSSE née le 6 août 1975 à ALBERT (80300) de nationalité française, célibataire, domiciliée 3 rue de Thoiry à SAINT-CHRISTOPHE-A-BERRY (02290)

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

Monsieur Marc SERGEANT et Madame Julie JOSSE sont propriétaires indivis de :

COMMUNE DE LA FERTE-MILON **(Aisne)**

Un immeuble à usage d'habitation situé 59 rue de Meaux à LA FERTE MILON (02460) et cadastré section AB n° 496 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 2 a 73 ca et AB n° 497 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 1 a 33 ca, provenant de la division de l'immeuble anciennement cadastré AB n° 381 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 4 a 06 ca.

Conformément aux articles 815 et suivants du code civil, afin de faire cesser l'indivision existant entre eux et qu'il soit procédé à la vente aux enchères publiques par licitation desdits biens et droits immobiliers, le TRESOR PUBLIC a assigné Monsieur Marc SERGEANT et Madame Julie JOSSE devant le tribunal judiciaire de SOISSONS.

Le 15 février 2024, le tribunal judiciaire de SOISSONS a rendu le jugement dont le dispositif est ci-après reproduit :

« Le tribunal statut en par décision réputé contradictoire rendue en premier ressort par sa mise à disposition du greffe :

REÇOIT la demande d'action en partage du Trésor public agissant en lieu et place de Monsieur Marc SERGEANT sur le fondement de l'article 1341-1 du code civil,

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte liquidation et partage de l'indivision entre Monsieur Marc SERGEANT et Madame Julie JOSSE, portant sur une maison d'habitation sise 59 rue de Meaux à LA FERTE MILON cadastré section AB 381 lieudit 59 rue de Meaux pour 4 a 6 ca,

DÉSIGNE Maître TORDEUX Gauthier, Notaire à SOISSONS, pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage entre les indivisaires,

DÉSIGNE Monsieur Brice REVENNEY, juge du siège civil, lesdites opérations et faire rapport en cas de difficultés,

DIT qu'en cas d'empêchement des juges et notaires commis, il sera procédé à leur remplacement par simple ordonnance de Madame la Présidente du tribunal judiciaire de SOISSONS,

Pour ce faire il parvenir,

ORDONNE que par le ministère de Maître Bertrand BACHY, Avocat au barreau de SOISSONS, il sera procédé à la barre du tribunal judiciaire de SOISSONS à la vente aux enchères publiques et aux plus offrants et dernier enchérisseur de l'immeuble ci-après désigné : maison d'habitation situé 59 rue de Meaux à LA FERTE MILON (02460) et cadastré section AB n° 381 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 4 a 06 ca FERTE MILON (AISNE),

DIT qui lui incombera :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,*
- de communiquer ce cahier à l'autre indivisaire dès son dépôt au greffe du tribunal,*

FIXE la mise à prix du bien à la somme de 73000 euros avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas de carence d'enchère,

DIT que la publicité se fera conformément au droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le code des procédures civiles d'exécution,

DIT, en tant que besoin, que tout éventuel occupant des lieux devra les libérer au profit du ou des acquéreurs dudit immeuble,

REJETTE toutes autres demandes plus amples ou contradictoires,

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement,

CONDAMNE Monsieur Marc SERGEANT à payer au TRESOR PUBLIC/SIP de SOISSONS la somme de 1500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que les dépenses de la présente instance seront supportées en frais privilégiés de licitation partage sauf ceux de mauvaises contestations qui resteront à la charge des contestants et en prononcer distraction au profit de Maître BACHY Bertrand avocat aux offres de droit »

Précisions étant ici faite que l'immeuble anciennement cadastré AB n° 381 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 4 a 06 ca a été divisé en AB n° 496 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 2 a 73 ca et AB n° 497 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 1 a 33 ca, par acte publié le 27 Février 2023 Volume 0204P01, 2023 P n° 3021.

En conséquence et en exécution de ce jugement, il sera procédé à l'audience des criées du tribunal judiciaire de SOISSONS, au palais de justice de ladite ville, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente aux enchères publiques, par licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après décrits et désignés.

DESIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

COMMUNE DE LA FERTE-MILON **(Aisne)**

Un immeuble à usage d'habitation, occupé, situé 59 rue de Meaux à LA FERTE MILON (02460), comprenant :

- Rez-de-chaussée : entrée, WC, salle de douche, cuisine, salle à manger / salle de séjour,
- 1^{er} étage : palier, couloir de distribution, deux chambres, WC, salle de bain
- 2nd étage : palier, deux chambres, grenier, grenier
- Cave,
- Appentis,
- Garage,
- Pigeonnier/poulailler
- Cour

D'une superficie de 108.71 m²

Cadastré section AB n° 496 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 2 a 73 ca et AB n° 497 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 1 a 33 ca,

Lesdits immeuble provenant de la division de l'immeuble anciennement cadastré AB n° 381 lieudit "59 rue de Meaux" d'une contenance de 4 a 06 ca.

Ainsi qu'il résulte de la matrice cadastrale délivrée le 26 septembre 2024.

L'immeuble est actuellement occupé par Monsieur Marc SERGEANT.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent à Monsieur Marc SERGEANT et Madame Julie JOSSE par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte reçu le 5 janvier 2008 par Maître Christian BEMPEL, alors notaire à LA FERTE MILON, publié au SPF de l'Aisne le 25.02.2008, Volume 0204P31 2008 P n° 649 ;

L'immeuble AB n° 381 a par la suite été divisé en AB n° 496 et AB n° 497 par PV du service du cadastre publié le 27 février 2023 Volume 0204P01, 2023 P n° 3021.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, l'immeuble appartenait à Monsieur Jean-Claude HERVE et Mademoiselle Monique HERVE pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître BOULC'H Louis, Notaire à LA FERTE MILON le 28 septembre 1974, publié au bureau des hypothèques de CHATEAU-THIERRY le 15 octobre 1974, Volume 3531, n° 34.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques établi par la SARL DB EXPERTISE, dont le siège social est situé 2 Boulevard Jeanne d'Arc 02200 SOISSONS, et annexé ci-après comprend :

- L'état des risques et pollutions en date du 07 mars 2025
- Le constat de risque d'exposition au plomb CREP en date du 07 mars 2025
- Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en date du 07 mars 2025
- Le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment en date du 07 mars 2025
- L'état de l'installation intérieure de gaz en date du 07 mars 2025
- Le diagnostic de performance énergétique en date du 07 mars 2025
- Le certificat de superficie privative en date du 07 mars 2025

SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens ou l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant.

Il est, en outre, précisé les informations complémentaires suivantes, à savoir :

TERMITES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages.

MERULES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de mэрule.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, 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

AMIANTE

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, 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.

Il est joint le constat de repérage amiante établi par le CABINET DB EXPERTISE dont le siège est 2 Boulevard Jeanne d'Arc 02200 SOISSONS.

En tout état de cause, 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.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été demandé un certificat d'urbanisme le 03 avril 2025 mais celui-ci n'a pas encore été délivré par la Mairie de LA FERTE MILON.

Il sera joint au cahier des conditions dès réception.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

CLAUSE SPECIALE

Bien indivis en cas de licitation

Dans le cas où l'adjudication porte sur tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, il est indiqué que conformément aux dispositions de l'article 815-15 du code civil, 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 judiciaire de SOISSONS.

Tout indivisaire sera informé de son droit de substitution par notification, un mois avant la date prévue pour la vente.

ENCHERES ET MISE À PRIX

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

SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS

(73 000 €),

**avec faculté de baisse du quart, ramenant la mise à prix à CINQUANTE QUATRE MILLE
SEPT CENT CINQUANTE EUROS**

(54 750 €),

**puis de moitié, ramenant la mise à prix à VINGT SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE
QUINZE EUROS,**

(27 375 €),

à défaut d'enchères

- enchère minimum de MILLE EUROS (1 000 €)

Pour lesdits biens être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, en sus de ladite mise à prix, et en outre aux clauses et conditions du présent cahier des charges.

Fait et rédigé à CHATEAU THIERRY,
Le 29 avril 2025

Avocat poursuivant, Me Karine CORROY.



2^{ème} PARTIE

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE 1^{er} – 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 – 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 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, 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 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 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 : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, 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 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le 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 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 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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 EMOLUMENTS

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-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A 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 – ENTREE 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 l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) 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 ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2465 du Code civil (*modifié par ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021*) 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 PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et 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 2377 du code civil (*modifié par ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021*)

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 charges et au déroulement des enchères.

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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 (*modifié par la loi n°2024-322 du 9 avril 2024*).

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 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 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 charges 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.

Ainsi fait et dressé par Me Karine CORROY, Avocat du créancier poursuivant,

A CHATEAU THIERRY,

Le 29 avril 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. CORROY', written over a faint rectangular stamp.