

## VENTE SUR LICITATION

### CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

**Vente devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS  
fixée le :**

**MARDI 26 NOVEMBRE 2024 À 10 HEURES**

*Le présent cahier des charges et conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel seront tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties, et leurs conseils.*

*Il comprend des clauses, charges et conditions particulières (I), ainsi que des conditions générales communes au niveau national (II).*

*En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national, et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.*

*Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives, ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors par priorité, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.*

*Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses, et conditions convenues ci-dessous.*

*Le présent cahier des charges et des conditions de vente s'applique aux ventes immobilières sur licitation faites à la barre du Tribunal Judiciaire de SOISSONS ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties, et leurs conseils sont tenus de les respecter.*

## CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES (I)

Le présent cahier des charges et des conditions de la vente s'applique à une vente sur licitation 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.

Il comporte les clauses, charges et conditions auxquelles sera adjugé sur licitation, à l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de SOISSONS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 76 Rue Saint-Martin, salle ordinaire de ses audiences, en un lot, au plus offrant et dernier enchérisseur :

### ◆ Les biens suivants, objets de la licitation :

#### Commune de DAMPLEUX (02600)

- Une **propriété bâtie**, cadastrée section 1 n°106, située 8 rue Valère BOUCHAIN, pour 8 ares et 45 centiares,
- Un **terrain de loisirs** cadastré lieudit « le Blouquefer » comprenant les parcelles :
  - Section A n° 363 : « le Blouquefer », pour 10 ares 1 centiare.
  - Section A n° 365 : « le Blouquefer », pour 5 ares 63 centiares.
  - Section A n° 367 : « le Blouquefer », pour 11 ares 13 centiares.
  - Section A n° 368 : « le Blouquefer », pour 1 are 61 centiares.
  - Section A n° 369 : « le Blouquefer », pour 99 ares 64 centiares.
  - Section A n° 396 : « le Blouquefer », pour 0 are 12 centiares.
  - Section A n° 5 : « le Blouquefer », pour 52 ares 44 centiares.
  - Section A n° 12 : « le Blouquefer », pour 17 ares 87 centiares.
  - Section A n° 13 ; « le Blouquefer », pour 26 ares 42 centiares.
- **Deux parcelles de terre** cadastrées :
  - Section A n° 66 ; « le Village », pour 12 ares 27 centiares.
  - Section A n° 259 ; « les Baubris », pour 7 ares 29 centiares.

Le tout sur la mise à prix de 220.000,00 €, le mobilier garnissant la propriété compris, avec la faculté de baisse d'un quart en cas de carence d'enchères.

## VENTE SUR LICITATION

### ◆ Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur [REDACTED], né le 21 juin 1947 à PARIS XVI (75016), de nationalité française, demeurant 9, Allée Daubenton 56000 VANNES, agissant en qualité de coindivisaire et héritier des successions de Monsieur Valère [REDACTED] et Madame Amélie [REDACTED] née [REDACTED]

Demandeur à la licitation

Ayant pour Avocat postulant, **Maître Karine CORROY**, Avocat au Barreau de SOISSONS, demeurant 32 avenue de Soissons – BP 30013 – 02402 CHATEAU-THIERRY, Téléphone : 03.23.69.01.80, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

Et pour Avocat plaissant, la **SELARL P. & A.**, agissant par **Maître Julie DURAND**, Avocat au Barreau de VANNES, demeurant 14, Bd de la Résistance - BP157 - 56004 VANNES Cedex, Toque n° 35, Téléphone : 02 97 63 45 09, [avocats@pierre-associes.fr](mailto:avocats@pierre-associes.fr)

**◆ En présence de :**

**M. Philippe, Valère, Jules** [REDACTED], demeurant 64 rue Pelleport - 75020 PARIS ;

**Mlle Nadine Noémie Amélie** [REDACTED] née le 07 février 1955 à PARIS (75018), demeurant Chez Mme Suzanne [REDACTED] - 134 rue de Javel - Hall 6 - 75015 PARIS ;

**Mme Brigitte** [REDACTED] épouse [REDACTED] née le 05 Novembre 1938 à PARIS (75000) demeurant 32 place St Ferdinand – 75017 PARIS ;

**Mme Martine** [REDACTED] épouse [REDACTED] née le 03 Juin 1943 à PARIS (75000) demeurant 9 avenue de Toulouse – 31130 BALMA ;

**M. Jean-Pierre** [REDACTED] né le 08 Juillet 1935 à PARIS (75000) demeurant 166 rue Jeanne d'Arc - 75013 PARIS ;

**M. Gérard** [REDACTED] né le 22 Août 1954 à BESSANCOURT (95), demeurant Les Mias – 16270 NIEUL ;

**M. Maurice** [REDACTED] né le 04 Octobre 1952 à demeurant 1 rue des Epis - 60190 ESTREES ST DENIS.

**M. Patrick** [REDACTED] né le 31 Mai 1945 à PARIS 16 (75016) demeurant 36 rue des archives - 75004 PARIS.

**Mme Jeanne** [REDACTED], née le 13 septembre 1966 à LILLE, demeurant 54 cours Reverseaux – 17100 SAINTES ;

**Mme Catherine** [REDACTED], née le 16 août 1960 à LILLE, demeurant 2 bis rue de la Fontaine la fond du cros – 24700 MENESPLAT ;

**M. Denis** [REDACTED], né le 14 juillet 1974, demeurant 2 rue Arnaud Beltrame – 93110 ROSNY SOUS BOIS ;

**Mme Emmanuelle** [REDACTED], épouse [REDACTED], née le 16 août 1968 à LILLE (59), demeurant 14 allée Camferran – 31320 AUZEVILLE TOLOSANE ;

**M. Thomas** [REDACTED], né le 19 mars 1972 à VERSAILLES, demeurant 14 rue Milton – 75009 PARIS ;

**M. Jérôme** [REDACTED], né le 27 février 1969 à LILLE (59), demeurant 124 avenue du Docteur Nancel Penard – 33600 PESSAC ;

**M. Gautier** [REDACTED] né le 20 septembre 1993 à BOGOTA (Colombie), demeurant 86 avenue Pierre Brossolette - 94170 Le Perreux-sur-Marne ;

**Mme Stéphanie** [REDACTED] née le 22 février 1977 à VERSAILLES (78), demeurant 1 impasse du Docteur Wapler – 78000 VERSAILLES ;

**M. Hugues** [REDACTED] né le 24 décembre 1964 à SOISSONS (02), demeurant 26 route du Pallud – 73200 ALBERTVILLE ;

**Mme Florence** [REDACTED] née le 14 juin 1971 à ARRAS (62000), demeurant 4 Kremmener strasse – 10435 BERLIN ;

**Mme Perrine** [REDACTED] née le 18 janvier 1960 à SOISSONS, demeurant 58 quai de l'Abbaye – 45190 BEAUGENCY ;

**Mr Arnaud** [REDACTED] né le 7 mai 1968, demeurant 2 rue du haut de villevert – 60300 SENLIS ;

**Mme Brigitte** [REDACTED], née le 18 novembre 1939 à SAINTES, demeurant 6 rue du vieux Moulin – 41000 SAINT DENIS SUR LOIRE ;

**Mme Clotilde** [REDACTED], née le 25 novembre 1998 à BOGOTA (Colombie), demeurant 1 rue saint Eloi – 49380 TERRANJOU ;

**M. Christophe** [REDACTED], né le 19 avril 1970, demeurant 6 rue du vieux Moulin – 41000 SAINT DENIS SUR LOIRE ;

**Mme Valérie** [REDACTED], née le 12 août 1963 à LILLE, demeurant 18 rue de la Briqueterie – 51100 REIMS ;

**M. David** [REDACTED], né le 09 février 1970 à PARIS (75008), demeurant 14 rue Milton – 75009 PARIS ;

**M. Guillaume** [REDACTED], né le 14 janvier 1959 à SOISSONS (02), demeurant 11 rue Valère Bouchain – 02600 VILLERS-COTTERETS ;

**Mme Mathilde** [REDACTED], née le 17 décembre 1962 à SOISSONS (02), demeurant 1233 rue St Saturnin – 73000 CHAMBERY ;

**Mme Francine** [REDACTED] née le 07 janvier 1936 à PARIS (75009), demeurant 7 rue Jacques Monod – 51430 TINQUEUX ;

**Mme Christyle** [REDACTED], née le 02 juillet 1959 à ALGER (Algérie), demeurant 1 rue Saint Eloi -49380 TERRANJOU ;

**Mme Laurence** [REDACTED], née le 03 mai 1976, demeurant 70 route de Vire – 14420 VALDALLIERE ;

**M. Pierre** [REDACTED], né le 23 décembre 1961 à LILLE, demeurant 1 impasse Mouillebert – 85200 FONTENAY LE COMTE ;

Coïndivisaires

**◆ En exécution de :**

Une Ordonnance rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de SOISSONS en date du 29 Septembre 2023, dont le dispositif est le suivant :

*« Nous, Christophe DE BOSSCHERE, Juge Commissaire, statuant non contradictoirement, complétant et modifiant le jugement rendu le 05 décembre 2013 par le Tribunal de Grande Instance de SOISSONS, ainsi que l'ordonnance du Juge Commissaire rendue le 27 février 2020,*

*Désignons, pour procéder aux opérations de compte, liquidation, partage des successions confondues de feux Valère BOUCHAIN et son épouse née Amélie WALTER, l'Etude de Maître Aurélie BONNAY, prise en la personne de Maître Aurélie BONNAY, Notaire, domiciliée 6 bis rue du Général de Gaulle, à CHATEAU-THIERRY, en remplacement de Maître Julien AST, précédemment commis.*

*Préalablement à ces opérations, pour y parvenir.*

*Ordonnons qu'il soit procédé, aux requêtes, poursuites et diligences de Monsieur Dominique [REDACTED], en présence de l'ensemble des coindivisaires dûment appelés, à la vente sur licitation par adjudication judiciaire, aux enchères publiques, à la barre du Tribunal Judiciaire de SOISSONS, en 1 seul lot, des immeubles et meubles, dépendant des communautés et successions confondues de feux Valère [REDACTED] et son épouse née Amélie [REDACTED], dont la désignation suit, savoir :*

*Sur la commune de DAMPLEUX :*

*Une propriété cadastrée section 1 n°106, 8 rue Valère BOUCHAIN, pour 8 ares et 45 centiares.*

*Un terrain de loisirs cadastré lieudit « le Blouquefer » comprenant les parcelles :*

*Section A n° 363 : « le Blouquefer », pour 10 ares 1 centiare.*

*Section A n° 365 : « le Blouquefer », pour 5 ares 63 centiares.*

*Section A n° 367 : « le Blouquefer », pour 11 ares 13 centiares.*

*Section A n° 368 : « le Blouquefer », pour 1 are 61 centiares. Section A n° 369 : « le Blouquefer », pour 99 ares 64 centiares.*

*Section A n° 396 : « le Blouquefer », pour 0 are 12 centiares.*

*Section A n° 5 : « le Blouquefer », pour 52 ares 44 centiares.*

*Section A n° 12 : « le Blouquefer », pour 17 ares 87 centiares.*

*Section A n° 13 ; « le Blouquefer », pour 26 ares 42 centiares.*

*Deux parcelles de terre cadastrées :*

*Section A n° 66 ; « le Village », pour 12 ares 27 centiares.*

*Section A n° 259 ; « les Baubris », pour 7 ares 29 centiares.*

*Le tout sur la mise à prix de 220.000,00 €, le mobilier garnissant la propriété compris, avec la faculté de baisse d'un quart en cas de carence d'enchères.*

*Disons que pour ce faire, et préalablement à la vente, Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, 32 avenue de Soissons - BP 30.013 CHATEAU-THIERRY, sera chargée de dresser et déposer le cahier des charges contenant les conditions de vente au Greffe du Tribunal qui fixera alors la date et l'heure de ladite vente.*

*Disons qu'il appartiendra à tel Huissier de Justice choisi par le requérant à réaliser un procès-verbal descriptif et de permettre la réalisation des diagnostics techniques, lequel sera autorisé le cas échéant à pénétrer dans les lieux avec l'assistance de la force publique et un serrurier.*

*Disons que les publicités pour parvenir à la vente seront effectuées conformément aux dispositions des articles R322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.*

*Disons que la visite des biens aura lieu un mois avant la vente, et que l'Huissier de Justice pourra se faire assister si besoin de la force publique et d'un serrurier.*

*Disons que le produit de la vente sera porté à l'actif de la succession*

*Ordonnons l'emploi des dépens et ce compris les frais de la présente requête, en frais privilégiés de vente. »*

L'ensemble des coindivisaires ont acquiescé à l'Ordonnance du 29 septembre 2023, à l'exception de Monsieur Philippe [REDACTED] à qui ladite ordonnance a été signifiée par acte d'huissier en date du 09 février 2024, par l'étude de Maître Béatrice DESAGNEAUX, huissier de justice à PARIS (75008).

L'Ordonnance du 29 septembre 2023 est définitive ainsi qu'elle résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AMIENS le 22 mai 2024.

## **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE À VENDRE**

### **Commune de DAMPLEUX (02600)**

- Une propriété bâtie, cadastrée section 1 n°106, située 8 rue Valère BOUCHAIN, pour 8 ares et 45 centiares,
- Un terrain de loisirs cadastré lieudit « le Blouquefer » comprenant les parcelles :
  - Section A n° 363 : « le Blouquefer », pour 10 ares I centiare.
  - Section A n° 365 : « le Blouquefer », pour 5 ares 63 centiares.
  - Section A n° 367 : « le Blouquefer », pour 11 ares 13 centiares.
  - Section A n° 368 : « le Blouquefer », pour 1 are 61 centiares.
  - Section A n° 369 : « le Blouquefer », pour 99 ares 64 centiares.
  - Section A n° 396 : « le Blouquefer », pour 0 are 12 centiares.
  - Section A n° 5 : « le Blouquefer », pour 52 ares 44 centiares.
  - Section A n° 12 : « le Blouquefer », pour 17 ares 87 centiares.
  - Section A n° 13 ; « le Blouquefer », pour 26 ares 42 centiares.

➤ Deux parcelles de terre cadastrées :

Section A n° 66 ; « le Village », pour 12 ares 27 centiares.

Section A n° 259 ; « les Baubris », pour 7 ares 29 centiares.

Un **certificat d'urbanisme est joint** au présent cahier des conditions de vente.

Il est précisé qu'il **existe un droit de préemption** sur certains des immeubles objets des présentes :

Droit de préemption urbain (DPU) institué par délibération du 7 juillet 2023 sur les zones U et AU délimitées au plan local d'urbanisme intercommunal, à l'exception des zones destinées à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles.

Bénéficiaire du droit : Commune de DAMPLEUX

Droit de préemption institué par Décret du 13 mars 2017 sur les zones A et N du PLUi ainsi que sur les zones de production de produit viticoles bénéficiant d'une appellation d'origine protégée d'une superficie minimale fixée à trois ares, dans l'Aisne.

Bénéficiaire du droit : SAFER.

Le **procès-verbal de description** des lieux dressé le 21 juin 2024, par Maître François CHAUVIN, Huissier de justice associé à CHATEAU THIERRY (02), membre de la SCP CHAUVIN & ASSOCIES, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé, en conformité avec les dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, **les états ou constats, annexés au présent** cahier des conditions de vente, savoir :

- Dossier de diagnostics techniques,
- Certificat de surface,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Descriptif du lot à la vente et ses équipements,
- État des risques et pollutions,
- Certificat d'urbanisme

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Cet immeuble appartient à l'indivision sus désignée, par suite des faits et actes suivants :

- De l'union de Monsieur Valère [REDACTED] décédé le 1er novembre 1948, et de Madame Alice HUBERT, sont nées Germaine [REDACTED] et Olga [REDACTED]

Madame Germaine [REDACTED], épouse [REDACTED], est décédée le 25 février 1930, laissant pour lui succéder ses deux fils, Messieurs Jacques [REDACTED] et Robert [REDACTED].

De l'union de Monsieur Jacques [REDACTED] et de Madame Paulette [REDACTED] sont nés Messieurs Maurice et Gérard [REDACTED].

Monsieur Jacques [REDACTED] est décédé le 23 janvier 1998 et Monsieur Robert [REDACTED] le 24 avril 2003.

- En secondes noces, Monsieur Valère [REDACTED] a épousé Madame Amélie [REDACTED], décédée le 9 septembre 1943.

De cette union sont nés :

- Jean [REDACTED];
- Odile [REDACTED];
- Guy [REDACTED];
- Gérard [REDACTED].

Monsieur Jean [REDACTED] est décédé le 26 janvier 1989, laissant pour lui succéder :

- Brigitte [REDACTED] épouse [REDACTED];
- Martine [REDACTED] épouse [REDACTED];
- Claude [REDACTED];
- Dominique [REDACTED];
- François [REDACTED];
- Chantal [REDACTED].

Madame Odile [REDACTED] est décédée le 27 juillet 1983.

Monsieur Guy [REDACTED] époux de Madame Simone [REDACTED] décédée le 5 juillet 2002, est décédé quant à lui le 10 octobre 1984, laissant pour recueillir sa succession son épouse et ses quatre enfants :

- Nicole [REDACTED], épouse [REDACTED];
- Jean-Pierre [REDACTED];
- Patrick [REDACTED];
- Monique [REDACTED] veuve [REDACTED].

Monsieur Gérard [REDACTED] époux de Madame Suzanne [REDACTED] est décédé le 4 janvier 1999, laissant pour recueillir sa succession son épouse et ses deux enfants :

- Nadine [REDACTED];
- Philippe [REDACTED].

Durant l'année 2014, Monsieur Claude [REDACTED] est décédé et a laissé pour lui succéder :

- Madame Francine [REDACTED], veuve de Monsieur Claude [REDACTED] (usufruitière) ;
- Madame Catherine [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Pierre [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Valérie [REDACTED] (héritière) ;
- Madame Jeanne [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Madame Emmanuelle [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Jérôme [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Florence [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Denis [REDACTED] (héritier).



Dans l'intervalle, Monsieur François [REDACTED] est décédé en octobre 2017 et a laissé pour lui succéder :

- Madame Brigitte [REDACTED], veuve de Monsieur François [REDACTED] (usufruitière) ;
- Monsieur Christophe [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Laurence [REDACTED], née [REDACTED] (héritière).

Madame Monique [REDACTED] née [REDACTED] le 13 mai 1941, décédée le 5 mai 2018, laissant pour lui succéder :

- Monsieur David [REDACTED] ;
- Monsieur Arnaud [REDACTED] ;
- Monsieur Thomas [REDACTED] ;
- Madame Stéphanie [REDACTED]

Madame Paulette, Louise, Marie [REDACTED] née le 13 janvier 1932, veuve de Monsieur Jacques [REDACTED] (usufruitière), décédée le 17 avril 2022, laissant pour lui succéder :

- Monsieur Gérard [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Maurice [REDACTED] (héritier).

Madame Suzanne, Fernande [REDACTED] née le 11 mai 1920, veuve de Monsieur Gérard [REDACTED] (usufruitière), décédée le 11 juin 2022, laissant pour lui succéder :

- Monsieur Philippe [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Nadine [REDACTED] (héritière).

Madame Nicole, Marie, Amélie [REDACTED] née le 23 avril 1934, veuve de Monsieur Bernard Jacques [REDACTED], décédée le 11 février 2023, laissant pour lui succéder :

- Monsieur Pascal [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Guillaume [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Perrine [REDACTED] (héritière) ;
- Madame Mathilde [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Hugues [REDACTED] (héritier).

A ce jour, les coindivisaires sont donc :

- Madame Francine [REDACTED], veuve de Monsieur Claude [REDACTED] (usufruitière) ;
- Madame Brigitte [REDACTED], veuve de Monsieur François [REDACTED] (usufruitière) ;
- Madame Brigitte [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Madame Martine [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Dominique [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Jean-Pierre [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Patrick [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Philippe [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Nadine [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Gérard [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Maurice [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Catherine [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Pierre [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Valérie [REDACTED] (héritière) ;

- Madame Jeanne [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Madame Emmanuelle [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Jérôme [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Florence [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Denis [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Christophe [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Laurence [REDACTED], née [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur David [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Arnaud [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Thomas [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Stéphanie [REDACTED] (héritière)
- Monsieur Pascal [REDACTED] (héritier) ;
- Monsieur Guillaume [REDACTED] (héritier) ;
- Madame Perrine [REDACTED] (héritière) ;
- Madame Mathilde [REDACTED] (héritière) ;
- Monsieur Hugues [REDACTED] (héritier).

## MISE À PRIX

Outre les charges, clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, les immeubles ci-dessus désignés, seront vendus aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de SOISSONS à l'audience tenue par le Juge de l'Exécution, et après accomplissement des formalités prescrites par la loi, en **1 LOT** sur la mise à prix telle que fixée par le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de SOISSONS dans son Ordonnance du 29 septembre 2023, soit :

- **220 000,00 € (DEUX CENT VINGT MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'1/4 en cas d'enchères désertes.**

## CLAUSES SPECIALES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une demande de certificat d'urbanisme a été transmise à la Mairie de DAMPLEUX, le 22 novembre 2023.

Le certificat d'urbanisme reçu en retour et établi en date du 6 décembre 2023 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera sensé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Il est toutefois précisé qu'il existe un droit de préemption sur certains des immeubles objets des présentes :

Droit de préemption urbain (DPU) institué par délibération du 7 juillet 2023 sur les zones U et AU délimitées au plan local d'urbanisme intercommunal, à l'exception des zones destinées à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles.

Bénéficiaire du droit : Commune de DAMPLEUX

Droit de préemption institué par Décret du 13 mars 2017 sur les zones A et N du PLUi ainsi que sur les zones de production de produit viticoles bénéficiant d'une appellation d'origine protégée d'une superficie minimale fixée à trois ares, dans l'Aisne.  
Bénéficiaire du droit : SAFER.

# **CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES (II)**

## **Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'Avocat**

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.

### **ARTICLE 3 - BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées 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.

À 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 - 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 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

## **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.

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 régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 10 - RÉITERATION DES ENCHÈRES**

À 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 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 1<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> 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 1<sup>ère</sup> vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux 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.

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

### **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.

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**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 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 coacquéreurs 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.



À 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.

À 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 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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 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 2375-1 du Code civil.

## **ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué 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 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, quels que soient 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.

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 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 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 (1) mois** à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire ayant constaté la vente.

## **ARTICLE 28 – ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de SOISSON, pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon, et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se sera rendu adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de :

- **Maître Karine CORROY**, Avocat au Barreau de SOISSONS, demeurant 32 avenue de Soissons – BP 30013 – 02402 CHATEAU-THIERRY, Téléphone : 03.23.69.01.80, Avocat postulant

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

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire de SOISSON, et ne pourra avoir effet que du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

## **ARTICLE 29 - RESERVE GENERALE**

L'immeuble désigné au présent cahier des charges est mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

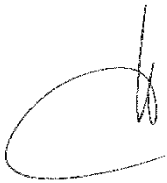
En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérés dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

\*\*\*\*

Ainsi fait et dressé par **Maître Karine CORROY**, Avocat postulant du poursuivant.

A CHATEAU-THIERRY,  
Le 11 octobre 2024



**Annexes :**

- 1- Ordonnance rendue par le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de SOISSONS 29 septembre 2023
- 2- PV de signification de l'Ordonnance à Monsieur Philippe BOUCHAIN
- 3- Certificat de non-appel en date du 21 mai 2024
- 4- Etat sur formalités
- 5- Extrait cadastral modèle 1
- 6- Relevé de propriété
- 7- Certificat d'urbanisme du 6 décembre 2023
- 8- PV descriptif du 21 juin 2024
- 9- Diagnostics techniques du 26 août 2024
- 10- Audit énergétique du 21 juin 2024.