DCL Avocats & Associés

Références à rappeler :

Dossier n°25-0189
Suivi par Jean-Sébastien DELOZIERE

POUR : Société CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SAISIE IMMOBILIERE

Audience du 12.02.2026 14H00

CLAUSES ET CONDITIONS - Particulières et Générales

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER séant au Palais de Justice de Saint-Omer, Rue des Tribunaux, en la salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble suivant :

Commune d'AIRE SUR LA LYS
Maison à usage d'habitation (inoccupée)
19 place d'Armes
Cadastré section AD 899 d'une contenance de 65 ca

Cette Vente est poursuivie aux requêtes, poursuites et diligences de :

Société CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE, Société coopérative à capital variable, immatriculée sous le numéro 440 676 559 du registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE, ayant son siège social 10 avenue Foch – BP 369 – 59020 LILLE CEDEX agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux

Ayant pour Avocat :

Maître DELOZIERE, membre de DCL AVOCATS & ASSOCIES, Avocat au Barreau de SAINT-OMER demeurant 25 rue d'Arras à SAINT-OMER 62500 à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

Au préjudice et à l'encontre de :

[redacted]

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

TITRE EXECUTOIRE

Acte revêtu de la formule exécutoire reçu par Me NEMPONT, Notaire à FRUGES, en date du 4 novembre 2013, [redacted] payer à LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE France, la somme de 114.858 € au taux de 2,49 % le tout garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée le 28 novembre 2013 VOL 2013 V 2051.

GESICA RÉSEAU INTERNATIONAL D'AVOCATS

COMMANDEMENT

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE France a, par exploit de Maître FISCHER, Commissaire de Justice à ST OMER en date du 30 juillet 2025, fait notifier commandement à Monsieur Vincent LAVERSIN

D'AVOIR DANS LES 8 JOURS A PAYER au requérant, entre les mains de l'huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de la SCP DECOSTER-CORRET-DELOZIERE-LECLERCQ, DCL AVOCATS & ASSOCIES, Avocats, 25 rue d'Arras à SAINT-OMER

AU TITRE DU PRET N° 99150264770

- Taux 1,80 % suite à la déchéance du terme du 18.11.2020 jusqu'au 24.02.2021,
- Taux de 0,00 % suite à la recevabilité en date du 25.02.2021 jusqu'au 31.12.2023,
- Reprise du taux moratoire de 1,80 % dès le 01.01.2024

1/ Capital restant du au 18.11.2020, date de la déchéance du Terme d'un montant de ..... :	**72.235,31 €**
2/ Intérêts contractuels au taux de 1,80 % sur échéances échues et impayées arrêtés au 18.11.2020	**707,22 €**
3/ Intérêts contractuels majorés de 3 % sur échéances échues et impayées arrêtés au 18.11.2020	**53,86 €**
4/ Intérêts contractuels au taux de 1,80 % sur échéances échues et impayées du 19.11.2020 au 25.02.2021	356,12 €
5/ Intérêts au taux de 0% sur échéances échues et impayées du 25.02.2021 au 20.01.2025	0,00 €
6/ Intérêts moratoires au taux de 1,80% postérieurs	mémoire
7/ Indemnité de déchéance du terme de 7%	5.102,86 €
8/ Les Frais évalués, sauf taxe à la somme de	mémoire
9/ Tous autres frais nécessités pour parvenir à la mise à exécution du titre de créance.....	mémoire
10/ Le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le demandeur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.	
SOIT TOTAL sauf mémoire : 78.455,37 €	

le tout en deniers ou quittances valables

sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement, valant saisie jusqu'au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, ledit commandement serait publié au Service de la Publicité Foncière de BOULOGNE SUR MER pour valoir saisie à partir de cette publication des biens et droits immobiliers désignés et dont l'expropriation forcée serait poursuivie devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER, ledit commandement contenant en outre toutes

les copies et énonciations prescrites par R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 44 du Décret du 27 Juillet 2006).

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien 15 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006), c'est à dire :

1° La constitution d'avocat, à savoir : la SCP DECOSTER CORRET DELOZIERE LECLERCQ, DCL AVOCATS & ASSOCIES, inscrite au Barreau de SAINT-OMER (62500), avec élection de domicile en son cabinet, 25 rue d'Arras à SAINT-OMER.

2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4° L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin 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 ;

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière de BOULOGNE SUR MER ;

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au Commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER, rue de Tribunaux à SAINT-OMER (62500) ;

12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-1 du Code de la Consommation.

14° Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Publication du COMMANDEMENT

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement qui est demeuré infructueux, celui-ci a été, pour valoir saisie réelle des biens immobiliers désignés, publié au service de la publicité foncière de BOULOGNE SUR MER, le 26.09.2025 Volume 2025 S N°36.

Voir : Etat hypothécaire ci-annexé.

ASSIGNATION A L'AUDIENCE

De même et par exploit en date du 25 novembre 2025

Il a été délivré à la partie saisie assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Saint-Omer pour le :

Jeudi 12 Février 2026 à 14 h 00

Voir : Assignation ci-annexée

En conséquence il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de SAINT-OMER, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, et à la date qui sera fixée par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, de l'immeuble désigné dans le commandement.

Désignation de l'Immeuble à Vendre.

Commune d'AIRE SUR LA LYS
Maison à usage d'habitation (inoccupée)
19 place d'Armes
Cadastré section AD 899 d'une contenance de 65 ca

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 attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Il en sera en outre référé au Procès-verbal de Description des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens mis en vente appartiennent à :

[redacted]

SELON

Acte revêtu de la formule exécutoire reçu par Me NEMPONT, Notaire à FRUGES, en date du 4 novembre 2013 publié le 26 novembre 2013 VOL 2013 P04462

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-10, alinéa 2, du code des procédures civiles d'exécution, il est rappelé que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

Néanmoins, il peut être indiqué ce qui suit, mais les renseignements relatifs à la propriété étant donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant puisse en aucune façon n'être inquiété ni recherché à cet égard, pour quelque cause que ce soit.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Enfin il est fourni les renseignements complémentaires suivants :

Servitudes grevant l'immeuble : *Voir Etat Hypothécaire annexé*
Baux consentis sur l'immeuble ; Superficie : *voir P.V. Description annexé*

Annexes

- Assignation du 25.11.2025
- Etat hypothécaire du 26.09.2025
- Procès-verbal de description du 13.10.2025

En outre afin de connaître la consistance de l'immeuble vendu, il en sera référé aux pièces suivantes figurant éventuellement en annexées :

1. Plan de situation
2. Plan cadastral
3. Note d'Urbanisme
4. Matrice cadastrale
5. Certificat de Numérotage
6. Renseignements sur les termites
7. Réponse de la Mairie concernant : les Risques Naturels et Technologiques
8. Recherche Plomb
9. Recherche Amiante
10. Diagnostic de Performances Energétiques
11. Etat des Installations Intérieures de Gaz et d'Electricité.

MISE A PRIX - Minimum des ENCHERES

Les biens seront vendus par lots tels qu'ils sont indiqués en la désignation qui précède.

Les enchères ne seront reçues, que par ministère d'Avocat postulant exerçant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie et sous réserves des garanties qui devront être fournies à l'avocat.

L'adjudication aura lieu par dessus la ou les mises à prix ci-après indiquées, offertes par le poursuivant, outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Conditions de Vente.

Les enchères ne pourront être inférieures au montant sous-indiqué.

Ville - Adresse	MISE A PRIX	Enchères Minima
Commune d'AIRE SUR LA LYS Maison à usage d'habitation (inoccupée) 19 place d'Armes Cadastré section AD 899 d'une contenance de 65 ca	5.000,00 €	500,00 €

SEQUESTRE

Pour répondre aux dispositions de l'Article R 322-10 6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 44 6°/ du Décret du 27 Juillet 2006) :

Entre les mains duquel les fonds provenant de la vente seront consignés :

CARPA du Barreau de Saint-Omer
Palais de Justice
Rue des Tribunaux
62500 SAINT-OMER

Rémunération du Séquestre : Selon le Tarif des Notaires en pareille matière.

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – 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 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 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 payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou 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 auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique et s'il s'agit d'une personne morale de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

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

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils 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 – Vente forcée

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants 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 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 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 postérieures à 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 mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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 R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles 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 spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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.

Fait à SAINT-OMER

Le

Maître Jean-Sébastien DELOZIERE

Pièces jointes

- Assignation du 25.11.2025
- Etat hypothécaire du 26.09.2025
- Procès-verbal de description du 13.10.2025

En outre, afin de connaître la consistance de l'immeuble vendu, il en sera référé aux pièces suivantes figurant éventuellement en annexes :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Note d'Urbanisme
- Matrice cadastrale
- Certificat de Numérotage
- Renseignements sur les termites
- Réponse de la Mairie concernant : les Risques Naturels et Technologiques
- Recherche Plomb
- Recherche Amiante
- Diagnostic de Performances Energétiques
- Etat des Installations Intérieures de Gaz et d'Electricité.