

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

DEMANDEURS À LA LICITATION :

Madame Arlette Norbert NARCISSE

Monsieur Fulbert Marie NARCISSE

Madame Martha Emmanuelle NARCISSE

Monsieur Sébastien Raphaël NARCISSE

Ayant pour Avocat :

La SELAS SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES MORTON & ASSOCIES
représentée par **Maître Louis-Raphaël MORTON**, Avocat inscrit au Barreau de
Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy, domicilié en cette qualité 30 rue
Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre

Adresse et désignation des biens vendus :

Les biens et droits immobiliers présentés en deux lots pour les besoins de la vente
sont sis sur le territoire de la commune de POINTE-NOIRE (97116) et consistent
en deux parcelles de terre cadastrées sous les relations suivantes :

LOT	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
1	AS	190	Les Plaines	07a 00ca
2	AS	191	Les Plaines	01a 44ca

Et les constructions y édifiées

MISE A PRIX

pour le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)

pour le lot 2 : SOIXANTE-DIX HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

CHAPITRE 1ER- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er- CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente 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 la 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 ou 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 – ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'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 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.
En cas de surenchère, la consignation ou la caution bancaire 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 - SURENCHERE

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.

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. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 L322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} 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^{ère} 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 celui de la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 11- TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 12 - SÉQUESTRE

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

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de 5 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 servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil L'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments, fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en 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 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 15 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, 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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à 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 nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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 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 - 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 n°65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21/07/94).

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 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 de 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, sous réserves des droits des créanciers.

ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de droits indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut aussi 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.

TITRE II : CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

Clauses et conditions particulières auxquelles seront adjugés à l'audience des ventes immobilières du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE siégeant au Palais de Justice 4 Boulevard Félix Eboué 97100 BASSE TERRE (Guadeloupe) au plus offrant et dernier enchérisseur les immeubles dont la désignation suit.

ARTICLE 27 - IDENTIFICATION DU CRÉANCIER POURSUIVANT

Aux requête, poursuites et diligences de

1-Madame Arlette Norbert NARCISSE divorcée FERMIGIER, née le 6 juin 1962 à POINTE-NOIRE (97116), de nationalité française, Divorcée de Monsieur Alain FERMIGIER suivant jugement de divorce du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 17-02-2009, domiciliée 4, Rue Jacques Prévert 33700 MERIGNAC (France).

2-Monsieur Fulbert Marie NARCISSE, né le 9 avril 1947 à POINTE-NOIRE (97116), de nationalité française, Mariée à Madame Marie-Thérèse LOUIS le 06-08-1983 à la mairie de POINTE-NOIRE, domicilié Section les Plaines 97116 POINTE-NOIRE

3-Madame Martha Emmanuelle NARCISSE, née le 27 mars 1949 à POINTE-NOIRE (97116), de nationalité française, Célibataire, domiciliée 206 Chemin Raie d'Eau 97116 POINTE-NOIRE

4-Monsieur Sébastien Raphaël NARCISSE, né le 23 novembre 1994 à TROYES, de nationalité française, Célibataire, domicilié 03 Rue Georges Hersant 37000 TOURS (France)

Ayant pour avocat la **SELAS SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES MORTON & ASSOCIES** représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy, domicilié en cette qualité 30 rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente licitation-partage et ses suites ;

Sur Les Biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 28 - IDENTIFICATION DU TITRE EXÉCUTOIRE

La requérante agit en vertu d'un jugement rendu le 14-05-2020 par le Tribunal qui a ordonné la licitation des immeubles ci-après désignés et ordonné qu'il y soit procédé en l'audience des criées du Tribunal de Judiciaire de céans, conformément par l'arrêt de la Cour d'APPEL de BASSE TERRE du 20-06-2022, sur le cahier des charges dressé et déposé par la SELAS SCP MORTON & ASSOCIES, avocats, à la vente des dits immeubles sur les mises à prix de :

pour le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)

pour le lot 2 : SOIXANTE-DIX HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

29 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Les biens et droits immobiliers présentés en deux lots pour les besoins de la vente sont sis sur le territoire de la commune de POINTE-NOIRE (97116) et consistent en deux parcelles de terre cadastrées sous les relations suivantes :

LOTS	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
1	AS	190	Les Plaines	07a 00ca
2	AS	191	Les Plaines	01a 44ca

Et les constructions y édifiées

Telle qu'elle résulte des énonciations du jugement sus énoncé.

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

ELEMENTS COMPLÉMENTAIRES DE DESCRIPTION :

Tels que décrits dans les procès-verbaux de description et dossiers de diagnostics joints qui font partie intégrante du présent cahier des charges et conditions de la vente.

La désignation qui précède et plus spécialement les énonciations relatives à la superficie et aux droits des parties ne sont données qu'à titre purement indicatif sans qu'elles puissent engager en cas d'erreurs, d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances, la responsabilité du poursuivant, celui-ci faisant les plus expresses réserves tant sur lesdites erreurs, omissions, inexactitudes ou insuffisances que pour les non-concordances qui pourraient exister entre ladite désignation et la réalité.

Les renseignements portés ne sont fournis qu'à titre purement indicatif par le poursuivant, sans garantie de sa part, à partir des éléments en sa possession. Les adjudicataires éventuels sont invités à les vérifier, au moment de la visite des lieux, ou par tout autre moyen.

L'adjudicataire aura donc à faire son affaire propre et personnelle des conséquences de son adjudication sans aucun recours ni garantie contre qui que ce soit au résultat de la préemption de tous droits de propriété si augmentés ou diminués qu'ils puissent être.

Les mêmes réserves sont faites relativement aux servitudes qui pourraient grever ledit immeuble ou lui profiter sauf pour l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres ainsi qu'il avisera.

30 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

La parcelle cadastrée section AS numéro 190 appartient à l'indivision de feu [redacted] pour l'avoir acquise aux termes d'un acte de vente reçu par Me BEAUBRUN, Ancien Notaire à BASSE TERRE le [redacted] publié le [redacted]

La parcelle cadastrée section AS numéro 191 appartient à l'indivision de feu [redacted] pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Me BEAUBRUN, Ancien Notaire à BASSE TERRE le [redacted] publié le [redacted]

ARTICLE 31 - URBANISME

Les renseignements d'urbanisme seront décrits dans le certificat d'urbanisme qui feront l'objet d'un dire ultérieur.

ARTICLE 32 - IMMEUBLE DE MOINS DE DIX ANS

Le poursuivant n'a pu obtenir l'assurance décennale

ARTICLE 33 - ETAT SANITAIRE DE L'IMMEUBLE

Il est ici précisé que la vente forcée ne pouvant être assimilée à une transaction immobilière ; il appartient aux adjudicataires éventuels de s'assurer de l'état sanitaire de l'immeuble, et de prendre le cas échéant contact avec les services d'hygiène et de santé de la commune.

ARTICLE 34 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les biens seront vendus par lot et les enchères sur chaque lot ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'Avocats postulants exerçant près du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE.

Elles ne pourront être moindres de MILLE EUROS (1 000 €)

ARTICLE 35 - ÉLECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente 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 rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des charges, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

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 du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère, 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 ayant cause.

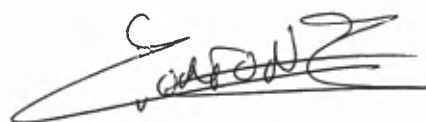
ARTICLE 36 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE susvisé à la somme pour

Le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)

Le lot 2 : SOIXANTE-DIX HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

Fait et rédigé à POINTE-À-PITRE, le 29 décembre 2025 par Maître Louis-Raphaël MORTON de la SELAS SCP MORTON & ASSOCIES, Avocat poursuivant.



ANNEXES :

Procès-verbaux de description du 08 Février 2025
Diagnostics immobiliers du 26 Février 2025

DIRE DE DÉPÔT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

ET LE VINGT-SEPT FEVRIER



Au secrétariat greffe du Juge des Criés du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE, et par devant nous, Greffier en Chef soussigné, a comparu la SELAS SCP MORTON & ASSOCIES représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy et celui de :

1-Madame Arlette Norbert NARCISSE divorcée FERMIGIER, née le 6 juin 1962 à POINTE-NOIRE (97116), de nationalité française, Divorcée de Monsieur Alain FERMIGIER suivant jugement de divorce du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 17-02-2009, domiciliée 4, Rue Jacques Prévert 33700 MERIGNAC (France).

2-Monsieur Fulbert Marie NARCISSE, né le 9 avril 1947 à POINTE-NOIRE (97116), de nationalité française, Mariée à Madame Marie-Thérèse LOUIS le 06-08-1983 à la mairie de POINTE-NOIRE, domicilié Section les Plaines 97116 POINTE-NOIRE (France)

3-Madame Martha Emmanuelle NARCISSE, née le 27 mars 1949 à POINTE-NOIRE (97116), de nationalité française, Célibataire, domiciliée 206 Chemin Raie d'Eau 97116 POINTE-NOIRE (France)

4-Monsieur Sébastien Raphaël NARCISSE, né le 23 novembre 1994 à TROYES, de nationalité française, Célibataire, domicilié 03 Rue Georges Hersant 37000 TOURS (France)

LEQUEL NOUS A DIT :

Que le cahier des conditions de la vente des immeubles appartenant à :

Aux héritiers de Monsieur NARCISSE Catherine né le 26-11-1921 à POINTE A NOIRE, époux de Madame PHIBEL Jeanne Catherine, décédé depuis.

a été déposé au Greffe du Juge des Criés du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE, le 6 JANVIER 2026 ;

Que la vente des immeubles est fixée au LUNDI 20 AVRIL 2026 ;

Et a ledit La SELAS SCP MORTON & ASSOCIÉS représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, déposé au nom de son mandant, en date du 27 février 2026 :

Au lieu de lire :

Page 1

MISE A PRIX

pour le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)
pour le lot 2 : SOIXANTE-DIX HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

Page 17

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE susvisé à la somme pour

Le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)

Le lot 2 : SOIXANTE-DIX HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

Il y a lieu de lire :

Page 1

Pour le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)

Pour le lot 2 : SOIXANTE- DIX MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

Page 2

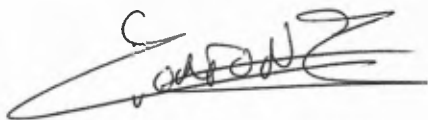
Outre les charges, clauses et conditions d-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE susvisé à la somme pour

Le lot 1 : TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS (38 600 €)

Le lot 2 : SOIXANTE- DIX MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS (70 830€)

Les autres mentions de l'acte joint à la présente demeurant sans changement.

Et a ledit La SELAS SCP MORTON & ASSOCIÉS représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MORTON', with a large, sweeping flourish extending from the left side.