CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

CRÉANCIER POURSUIVANT :
CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA GUADELOUPE

La SELAS SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES MORTON & ASSOCIES représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat.

DÉBITEUR SAISI :

ARRIVÉ LE
08 DEC. 2025
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BASSE-TERRE
SAUJ

Adresse des biens vendus :

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de CAPESTERRE BELLE EAU (97130) au lieudit 29 rue Siméon Pioche Cité Des Sources 2 sur une parcelle cadastrée sous les relations suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AP	803	29 rue Siméon Pioche	01a 80ca

MISE A PRIX

CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €)

Dépôt au Greffe :
Lundi 8 décembre 2025

Audience d'orientation :
LUNDI 9 FEVRIER 2026

Audience d'adjudication :

Numéro compte Ordre séquestre :

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE siégeant au TRIBUNAL JUDICIAIRE Palais de Justice 4 Boulevard Félix Eboué 97100 BASSE TERRE (Guadeloupe), au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sis sur la commune de CAPESTERRE BELLE EAU (97130) au lieudit 29 rue Siméon Pioche Cités Des Sources 2 sur une parcelle cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AP	803	29 rue Siméon Pioche	01a 80ca

Une parcelle sur laquelle est édifiée une construction à usage d'habitation mitoyenne. Il s'agit d'une maison de plain-pied, composée d'un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un wc, un dégagement, une terrasse, le tout pour une superficie approximative de 51.76m^2, situé dans le lotissement CAPESTERRE-OUEST.

Le bien est occupé par la propriétaire.

SAISIS À L'ENCONTRE DE :

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA GUADELOUPE, S.A. Coopérative à Capital Variable au capital de 39 223 577,23 € immatriculée au RCS de POINTE A PITRE sous le n° 314560772, dont le siège social est Petit Pérou 97139 LES ABYMES, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant **La SELAS SERVICES CONSEILS PLAIDOIRIES MORTON & ASSOCIES représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON**, Avocat au Barreau de Guadeloupe, Saint-Martin & Saint-Barthélemy, demeurant 30 rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre, pour Avocat constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN VERTU DE

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Me LAMO, Ancien Notaire à POINTE-À-PITRE, le 22-05-2014 contenant prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA GUADELOUPE au profit des sommes en principal de 38 250€ et 80 000€ entièrement exigibles.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant par acte séparé de la SELARL BALMAYER & ASSOCIES, Commissaire de Justice à BASSE TERRE en date du 26/08/2025 fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière

A

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE CENT VINGT ET UN MILLE DIX-SEPT EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (121 017.31 €)

Décompte pour la période du 25/11/2024 au 10/04/2025

Engagement n° 10000008350 Habitat

Devise : EUR
Personnes concernées :

Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
25/11/2024	Solde à l'Origine	63 169,57							63 169,57	
10/04/2025	Intérêts du 25/11/2024 au 10/04/2025					3,75	136	882,64	63 169,57	882,64
	TOTAL	63 169,57	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		63 169,57
Intérêts :		882,64
Intérêts Normaux :		11 064,12
Indemnité Forfaitaire :		5 938,70
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		81 055,03

Décompte pour la période du 25/11/2024 au 10/04/2025

Engagement n° 10000007234 Habitat

Devise : EUR
Personnes concernées :

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
25/11/2024	Solde à l'Origine	30 382,71							30 382,71	
10/04/2025	Intérêts du 25/11/2024 au 10/04/2025					4,35	136	492,45	30 382,71	492,45
	TOTAL	30 382,71	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		30 382,71
Intérêts :		492,45
Intérêts Normaux :		6 163,43
Indemnité Forfaitaire :		2 923,69
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		39 962,28

SOUS TOTAL sauf mémoire.....121 017.31 €
Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement contient en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement délivré le 26/08/2025 n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière et de l'Enregistrement de POINTE-À-PITRE,9714P32, le 09/10/2025 Volume 2025 S00059.

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

De même et par exploit en date du 4 décembre 2025, délivré par la SELARL BALMAYER & ASSOCIES la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA GUADELOUPE** a fait délivrer à une assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE pour LE LUNDI 9 FEVRIER 2026 à 14h30.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS À VENDRE

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

Situés sur la commune de CAPESTERRE BELLE EAU (97130) au lieudit 29 rue Siméon Pioche Cité Des Sources 2 sur une parcelle cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AP	803	29 rue Siméon Pioche	01a 80ca

Une parcelle sur laquelle est édifiée une construction à usage d'habitation mitoyenne. Il s'agit d'une maison de plain-pied composée d'un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un wc, un dégagement, une terrasse, le tout pour une superficie approximative de 51.76m^2, situé dans le lotissement CAPESTERRE-OUEST.

Le bien est occupé par la propriétaire

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.

Selon acte en date du 18-11-2025 de la SELARL BALMAYER & ASSOCIES, Commissaire de Justice a procédé à un procès-verbal descriptif de difficulté des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après (annexé).

Il s'agit d'une maison d'habitation de plain pied, dans un lotissement, mitoyenne de chaque côté avec d'autres maisons.

Elle est située sur la rue Siméon PIOCHE, un mur de clôture bétonné la sépare de la rue, avec une ouverture en partie droite.

Présence d'un espace extérieur couvert, type terrasse.

Le sol est en béton brut et présente des signes d'usure avec certaines traces de saleté et de mousses près des bords.

Les murs sont peints en vert clair et n'affichent pas de détériorations évidentes.

Le plafond est constitué de planches de bois.

A droite se trouve un appentis servant de stockage.

Le plafond est constitué de planches de bois apparentes soutenues par une charpente également en bois, peinte en blanc.

Le mur de gauche est peint en vert vif.

Le sol est en béton brut, montrant des marques et des salissures.

Depuis la terrasse couverte, il est possible de voir une pièce toute en longueur avec le séjour et la cuisine au fonds.

me précise qu'il y a deux chambres et un peu de terrain à l'arrière de la maison.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien dont s'agit appartient à pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me LAMO, Ancien Notaire à POINTE-A-PITRE, le publié au service de la publicité foncière

MISE À PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €)

Cette mise à prix est susceptible de modification.

Elle sera fixée par le Juge de l'Exécution lors de l'audience d'orientation.

Si elle n'est pas modifiée, l'immeuble sera mis en vente sur la mise à prix énoncée ci-dessus.

A défaut d'enchères à la mise à prix, le créancier poursuivant pourra demander au jour fixé pour l'adjudication, une baisse de mise à prix qu'il fixera librement dans la limite maximale de 70 % de la somme fixée ci-dessus. Le bien sera immédiatement remis en vente sur cette nouvelle mise à prix.

Mais si la mise à prix proposée par le poursuivant a été modifiée par le Juge lors de l'audience d'orientation, à défaut d'enchère à cette mise à prix, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de 10 % chacune jusqu'au minimum prévu par les alinéas ci-dessus.

CLAUSES SPÉCIALES

COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

-RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont décrits dans le certificat d'urbanisme CU 971107 24 10372 délivré par la ville de CAPESTERRE BELLE EAU le 31-12-2024 sont annexés au présent cahier des conditions de vente

MAIRIE CAPESTERRE BELLE EAU	CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 971107 24 10372

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse : Cadastre (numéros de sections et parcelles).	29 Rue Siméon Pioche 97130 CAPESTERRE-BELLE-EAU *AP803 - Superficie : 180,00 m²*
DEMANDEUR DU CERTIFICAT : Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse :	SCP MORTON ET ASSOCIES représentée par Maître MORTON Louis-Raphaël 30 Rue DELGRES 97110 POINTE-A-PITRE
PROPRIETAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur) Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse :	

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 23/12/2024
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

☑ - **Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.** *(art. L.410-1, 1ᵉʳᵉ alinéa du code de l'urbanisme)*

☐ - **Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre** *(art. L.410-1.2ᵉᵐᵉ alinéa du code de l'urbanisme).*

Nature de l'opération

***Utilisation du terrain pour l'opération projetée** : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.*

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/08/2018, opposable le 14/08/2018.
Situation/Zone : UA (Voir extrait du règlement du PLU)
Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande *Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur*	S.P. ● susceptible d'être édifiée ● *(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)*	S.P. ● des bâtiments existants (Sb)	S.P. ● résiduelle disponible	S.P. ● maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
180,00 m²	m²	m²	SANS OBJET	SANS OBJET

● *Surface de Plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).*
● *Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).*

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de Plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles de l'urbanisme, applicables à l'îlot de propriété

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT
SANS OBJET Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme	*au bénéfice de : Commune* Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

TAXES	*Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.*

☑ Taxe d'aménagement :
taux : **3,50 %**

☐ Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de- France. Taux : %

☐ Taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Taux : %

☑ Taxe départementale des espaces naturels sensibles
Taux : 1,00 %

☑ Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement. Taux : **0,30 %**

☐ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France.
Taux de la zone : EUR au m².

☑ Redevance d'archéologie préventive *(lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.)*

☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité. **PLD de :**

PARTICIPATIONS	*Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :* • *par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.* • *par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.*

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☑ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

☑ Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2ème -e).

Participations préalablement instaurées par délibération.

☐ Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2ème -a).

☐ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2ème -b)..
Montant fixé à : EUR. Ce montant est actualisé tous les ans au 1er novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)

☐ Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d).
Délibération du conseil municipal du :

☐ Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3ème).

☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)

☐ Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

CERTIFICAT D'URBANISME N°CU 971107 24 10372

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-6 DU CODE DE L'URBANISME					
RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi : service du concessionnaire	vers le	date non déterminée
EAU POTABLE ELECTRICITE VOIRIE	desservi .. desservi desservi	---			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'accès à la parcelle devra être prévu et enregistré par acte notarié
Toute construction nouvelle est soumise au PAC inondation pour aléa inondation faible. Par conséquent, il y a obligation de surélévation du plancher bas de 0.5 mètre par rapport au terrain naturel

CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
(Case cochée ci-dessous)

☐ - **Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 2ème alinéa)**
Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :
O **Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.**
O **Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5e colonne) sur le terrain de la demande.**

☐ - **Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 3ème alinéa) au(x) motif(s) que :**

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :
ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Le, 31/12/2024

Pour toute demande de renseignements,
S'adresser :

Service Urbanisme
Mairie de Capesterre Belle-Eau

Avenue Paul Lacavé
97130 CAPESTERRE BELLE-EAU

☎ : 05-90-86-29-11

P/le Maire,
Le 3ème Adjoint délégué à l'Urbanisme

Camille DOGNON

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme

Ou l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

-SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira tous les servitudes passives, occultes ou apparents, qu'elles résultent des lois et des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement qu'elles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites Domaniales, sauf à faire valoir les unes et à

défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou les créanciers.

-DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

État parasitaire – Termites

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Constat de risque d'exposition au plomb

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

État des risques naturels et technologiques

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Certificat de performance énergétique

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Diagnostic sur l'installation électrique

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative établi est annexé au présent cahier des conditions de vente.

CONDITION D'OCCUPATION DES LIEUX : IMMEUBLE OCCUPÉ PAR LE PROPRIETAIRE

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

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

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

DROITS DE PRÉEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES 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
La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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 – 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 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.
En vertu des dispositions de l'article1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tous moyens.

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 et droits assimilés
Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Elles ne pourront être moindre de MILLE EUROS (1000 euros).

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 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 ayants droits à la distribution et, le cas échéant, 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

Article 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, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux 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, 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 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 du Barreau de l'Avocat postulant 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 séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R.322-23 du code ces procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur les dispositions du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites
Conformément à l'article 1593 du Code Civil, 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 de la quittance des frais de 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 vente, 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 co-acquéreurs
Les co-acquéreurs 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 Service de la Publicité foncière 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.
c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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
Le séquestré ou 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Élection 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).

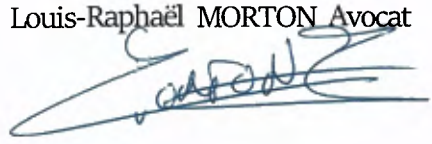
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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 et rédigé à Pointe-à-Pitre le 5 décembre 2025 par Maître Louis-Raphaël MORTON Avocat poursuivant.



Annexes :

-Procès-verbal de description de difficulté du 18-11-2025