

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

CRÉANCIER POURSUIVANT :
Syndicat des copropriétaires PORT MADRAS

DÉBITEUR SAISI :

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



Adresse des biens vendus :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "PORT MADRAS", situé sur la commune de Le GOSIER (97190) édifié sur six parcelles au lieudit Bas du Fort cadastrées sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AB	137	Bas du Fort	05a 85ca
AB	138	Bas du Fort	01a 38ca
AB	139	Bas du Fort	28a 15ca
AB	259	Bas du Fort	01a 13ca
AB	262	Bas du Fort	39a 49ca

Portant sur le lot TRENTE SIX (36) consistant en un studio.

MISE A PRIX : TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)

Dépôt au Greffe :

Audience d'orientation :
JEUDI 23 OCTOBRE 2025

Audience d'adjudication :

Numéro compte Ordre séquestre :
ORDRE DES AVOCATS DE GUADELOUPE, SAINT-MARTIN, SAINT-BARTHELEMY

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 POINTE-À-PITRE siégeant au Nouveau Palais de Justice 16 rue Dugommier 97110 POINTE-À-PITRE, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "PORT MADRAS", situé sur la commune de Le GOSIER (97190) édifié sur six parcelles au lieudit Bas du Fort cadastrées sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AB	137	Bas du Fort	05a 85ca
AB	138	Bas du Fort	01a 38ca
AB	139	Bas du Fort	28a 15ca
AB	259	Bas du Fort	01a 13ca
AB	262	Bas du Fort	39a 49ca

Portant sur le lot TRENTE SIX (36) consistant en un studio.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIONVILLE, Notaire à POINTE-A-PITRE, le 17/05/1979, publié au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE le 25/05/1979 volume 1819 N° 39.

Un EDD modificatif a été dressé par Me GEREEC Notaire à LA PLAINE SAINT DENIS le 11-03-2014 publié au service de la publicité foncière de POINTE-À-PITRE le 12-06-2014 vol 2014 P N°1938.

SAISIS À L'ENCONTRE DE :

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence "PORT MADRAS", représenté par son Syndic actuellement en exercice la SARL AGETIS, Société A Responsabilité Limitée immatriculée au Registre du Commerce de Pointe-à-Pitre sous le-n ° 514493071 dont le siège social est situé Immeuble Fresneau, Boulevard de Houelbourg, Z1 de Jarry - 97122 BAIE-MAHAULT,

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

CALCUL D'INTERETS

Affaire : SDC PORT MADRASI

Période : du 30/03/2023 Au 12/11/2024

Date ou la décision est rendue exécutoire : 02/05/2023

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Particuliers)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
30/03/2023	0	0.00	0.000	1 000.00	0.00
30/06/2023	93	11.39	4.470	1 000.00	11.39
02/07/2023	2	0.37	6.820	1 000.00	11.76
31/12/2023	182	58.94	11.820	1 000.00	70.70
30/06/2024	182	64.87	13.010	1 000.00	135.57
12/11/2024	135	48.67	13.160	1 000.00	184.24

Principal et annexe dus au 30/03/2023 : 1 000.00 EUR

Intérêts dus au 12/11/2024 : 184.24 EUR

TOTAL DU au	12/11/2024	:	1 184.24 EUR
--------------------	-------------------	----------	---------------------

CALCUL D'INTERETS

Affaire : SDC PORT MADRASI

Période : du 30/03/2023 Au 12/11/2024

Date ou la décision est rendue exécutoire : 02/05/2023

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Particuliers)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
30/03/2023	0	0.00	0.000	1 500.00	0.00
30/06/2023	93	17.08	4.470	1 500.00	17.08
02/07/2023	2	0.56	6.820	1 500.00	17.64
31/12/2023	182	88.41	11.820	1 500.00	106.05
30/06/2024	182	97.31	13.010	1 500.00	203.36
12/11/2024	135	73.01	13.160	1 500.00	276.37

Principal et annexe dus au 30/03/2023 : 1 500.00 EUR

Intérêts dus au 12/11/2024 : 276.37 EUR

TOTAL DU au	12/11/2024	:	1 776.37 EUR
--------------------	-------------------	----------	---------------------

SOUS TOTAL sauf mémoire.....17 674,66 €

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 14/04/2025 n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière et de l'Enregistrement de POINTE-À-PITRE le 05/06/2025 sous le volume 2025 SN°00038.

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 31 juillet 2025, délivré par la SAS AXE LAGAL, Commissaires de Justice Associés à ARGENTEUIL, le **Syndicat des copropriétaires PORT MADRAS** a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de POINTE-À-PITRE pour le JEUDI 23 OCTOBRE 2025.

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 POINTE-À-PITRE en UN SEUL LOT, les biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "PORT MADRAS", situé sur la commune de Le GOSIER (97190) édifié sur six parcelles au lieudit Bas du Fort cadastrées sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AB	137	Bas du Fort	05a 85ca
AB	138	Bas du Fort	01a 38ca
AB	139	Bas du Fort	28a 15ca
AB	259	Bas du Fort	01a 13ca
AB	262	Bas du Fort	39a 49ca

Portant sur le lot TRENTÉ SIX (36) consistant en un studio au 3^{ème} dernier étage du bâtiment. Il est composé d'un couloir de distribution, une cuisine, un dégagement, un cellier, une salle d'eau, une chambre.

Le bien est en état d'inoccupation prolongé sans pour autant considéré qu'il soit définitivement libéré au vu des effets personnels sur les lieux.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de

copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIONVILLE, Notaire à POINTE-A-PITRE, le 17/05/1979, publié au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE le 25/05/1979 volume 1819 N° 39.

Un EDD modificatif a été dressé par Me GEREEC Notaire à LA PLAINE SAINT DENIS le 11-03-2014 publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 12-06-2014 vol 2014 P N°1938.

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 17-06-2025 de la SCP DALLIER-ARBOUZOV, Commissaires de Justice Associés a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après (annexé).

❖ Logement n° 36 :

La porte est constituée de bois plein. Elle est usagée et frotte contre le sol en s'ouvrant. Les poignées sont piquées de rouille. Cette porte ouvre sur un couloir de distribution.

Couloir de distribution :

- Le sol est recouvert d'un carrelage ancien identique à celui du palier extérieur.
- Les murs et les placoplâtres sont recouverts de peinture blanche usagée.
- Le plafond et le faux-plafond sont recouverts de peinture blanche usagée également.
- Le disjoncteur et le coffret électrique sont anciens

Le couloir de distribution distribue, de gauche à droite : une cuisine, un dégagement, un cellier, une salle de bains, une chambre avec accès sur balcon.

Photographies n° 51 à 55

Cuisine :

L'accès à la cuisine s'effectue par une baie dépourvue de porte.

- Le sol est recouvert d'un carrelage ancien dont la couleur est identique à celui des autres pièces. Les carreaux sont cependant de plus petite taille.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée, une partie des murs est faïencée en dessous de la fenêtre en chien-assis et au-dessus de l'évier. Des fissures marquées sont visibles sur le poteau se trouvant en dessous du coin gauche de la fenêtre.
- La cuisine est sommairement équipée ; le mobilier fixe est vétuste.
- L'évier métallique affiche de nombreuses piqués de rouille.
- La pièce prend jour par une fenêtre double battant disposant d'une structure en bois dégradé. Elle offre une vue sur le parking de la résidence et sur celui de l'hôtel visible au loin, et sur les bâtiments voisins. En arrière-plan est visible le massif de la Basse-Terre.

Photographies n° 56 à 70

Dégagement :

Au fond du couloir, à gauche, j'accède à un dégagement distribuant un cellier et une salle de bains. Aucune porte n'est en place à l'entrée du dégagement malgré la présence d'un encadrement. Photographie n° 71

Cellier :

- Une porte usagée en bois est aménagée entre le dégagement et le cellier. La poignée affiche des piqués de rouille.
- A l'intérieur du cellier la partie visible du sol affiche un état similaire à celui du reste des pièces.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche.
- Le cellier est fortement encombré.
- Au fond du cellier j'aperçois un cumulus horizontal jauni.

Photographies n° 72 à 74

Salle d'eau :

La salle d'eau est accessible par une porte en bois présentant un état d'usage. Les poignées sont vétustes.

- Le sol est recouvert de petits carreaux identiques à ceux de la cuisine.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée. Des décrochements de béton sont visibles au-dessus de la baignoire. Une bouche d'aération est en place. D'importants cloquages et des écaillages de peinture sont visibles dans le coin au fond à gauche de la baignoire.
- La pièce est équipée d'un lavabo suspendu à droite en entrant, d'un wc classique posé sur le sol et d'une baignoire. Tous les équipements affichent un état vétuste. En pourtour de la baignoire les murs sont recouverts de faïence ancienne marron.

Photographies n° 101 à 119

Chambre :

La chambre est accessible par une porte en bois usagée dont la poignée est piquée de rouille.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces.
- Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche usagée. J'aperçois des cloquages de peinture au-dessus de la porte d'entrée environ. Au fond de la pièce à droite, sur la dalle de la toiture j'observe un éclatement de béton. Au fond d'un renfoncement, à droite du balcon, j'aperçois des écaillages de peinture et des zones brunâtres caractéristiques d'infiltrations d'eau.
A gauche en entrant dans la pièce, en partie haute, se trouve un climatiseur ancien intégré (traversant le mur). En pourtour de ce climatiseur de nombreux écaillages de peinture sont visibles. J'observe également une zone verdâtre caractéristique d'infiltration d'eau dans le coin de la même zone.
- Cette pièce dispose d'un dressing aménagé sur la gauche en entrant ; il est en bois aggloméré dégradé.
- La pièce dispose d'un accès sur un balcon en chien-assis. Le seuil mesure 27 cm de hauteur environ. Le sol du balcon semble être recouvert d'un carrelage identique à celui des autres pièces. Il est recouvert d'un plancher en bois sommaire lui-même recouvert d'une tapisserie bleue. Les murs et le plafond du balcon sont recouverts d'enduit façon gouttelette et de peinture claire affichant un état vétuste. Une planche en bois est fixée sur le mur du fond en sortant, en partie basse.
- La pièce prend jour par deux panneaux vitrés coulissants donnant sur la mer (Est) : ces panneaux semblent être bloqués ; et par des panneaux latéraux fixes. Le panneau latéral gauche est fêlé. Un troisième panneau vitré est fixé au-dessus des panneaux coulissants.
- Le balcon dispose d'une belle vue sur la mer. Sur la droite en sortant, il dispose en revanche d'une vue réciproque sur le balcon. D'importantes crevasses verticales sont visibles sur le poteau de ce balcon voisin.
- L'accès au balcon est pourvu de deux portes battantes disposant d'une structure en bois. Elles sont vitrées et très usagées.

Photographies n° 75 à 100

IV – POINTS PARTICULIERS :

• Etat d'occupation du bien

Le logement comporte de nombreux biens, effets et objets. Quelques vêtements sont également visibles dans les lieux.

Cependant, les surfaces sont recouvertes d'une couche de poussière marquée témoignant d'une inoccupation prolongée des lieux. La cuvette des wc est sèche et quelques toiles d'araignées sont visibles sur les étagères de la cuisine. Le réfrigérateur est débranché et aucun aliment frais n'est visible à l'intérieur ; une conserve d'olives périmée depuis 2019 est en place.

La boîte aux lettres n° 36 contient de nombreux prospectus.

En conclusion : le logement présente un état d'inoccupation prolongée, sans qu'on puisse toutefois considérer qu'il a été définitivement libéré.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien dont s'agit appartient à _____ pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente établi par Maître DESGRANGES, notaire à BAIE-MAHAULT le _____ publié au service de la publicité foncière de POINTE-À-PITRE, 9714P32,]

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 :

TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)

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 délivré par la ville de LE GOSIER seront annexés au présent cahier des conditions de vente ultérieurement.

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 est annexé 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, est joint 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 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

État des risques naturels et technologiques

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

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 AVEC ABSENCE DE PRESENCE RECENTE D'OCCUPANT

En conclusion : le logement présente un état d'inoccupation prolongée, sans qu'on puisse toutefois considérer qu'il a été définitivement libéré.

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^o/ 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'article 1649 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 opposables 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 – Prémption et droits assimilés

Les droits de prémption 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 (1 000 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 des 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 séquestre 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^o 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 01-08-2025 par Maître Louis-Raphaël MORTON Avocat poursuivant.

Annexes :

CABINET D'AVOCATS
SCP MORTON & ASSOCIÉS
30 Rue Delgrès - 97100 POINTE-À-PITRE
TEL 0590 82 32 45 FAX 0590 82 63 53
Email : cabinet@morton-avocats.fr
SIRET : 321 987 273 00034

-Procès-verbal de description du 17-06-2025

-Diagnostics Immobiliers