

**SELARL DORWLING-CARTER**  
82, rue Victor Sévère  
Immeuble Plein Ciel  
97200 Fort de France  
Téléphone : 0596 73 13 06 – Fax : 0596 73 80 80  
Palais : 149  
Mail : rdc@dorwlingcarter.com



2015021

*Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France*  
*Saisie Immobilière*  
*Audience d'orientation du Mardi 22 septembre 2015 à 09 heures*  
*Aff: [REDACTED]*

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### Clauses et conditions

Auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de FORT DE FRANCE, aux jour et heure qui seront ultérieurement fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, la vente sur saisie immobilière :

Les parts, droits et portions appartenant à la [REDACTED] dans le bien immobilier situé sur la Commune de Rivière-Pilote (97 211), Rue du Marronnage, consistant en un terrain d'une contenance de 42 centiares. sur lequel est édifiée une construction en dur couverte en tôles, cadastrée section A numéro 328, Lieudit « Rue du Marronnage »,

**Sur la mise à prix de :**  
**TRENTE MILLE EUROS (30.000 €).**

### Saisi à l'encontre de :

La [REDACTED], société civile immobilière immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Fort-de-France sous le numéro [REDACTED] et dont le siège social est sis [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.

### En vertu de:

- La copie exécutoire d'un acte dressé le 1<sup>er</sup> octobre 2009 par Maître Monique CONSTANTIN, notaire associé à Fort-de-France, valant prêt consenti par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL MARIN à la [REDACTED], pour un montant de 125.000 euros.
- Le bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 21 octobre 2009 Volume 2009 V N°2229 et 2228, ayant effet jusqu'au 15 janvier 2026, pour

un montant de 78.000 euros (Privilège de prêteur de deniers) et 72.000 euros (hypothèque conventionnelle).

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL MARIN**, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité limitée, immatriculée au répertoire Siren sous le numéro 411 123 474, et dont le siège social est sis Centre Commercial Annette – Quartier Montgérald, 97 290 Marin, poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

**Ayant pour avocat,**

**La SELARL DORWLING-CARTER-CELCAL**

*Avocats Associés inscrits au Barreau de Fort-de-France*

**Représentée par Maître Régine CELCAL-DORWLING-CARTER**

*Demeurant 82 rue Victor Sévère – 97 200 Fort-de-France*

*Tel : 0596 73 13 06 ; Fax : 0596 73 80 80*

Et pour validité de la procédure, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

Suivant commandement valant saisie délivré par la SCP HERBIN-GAMA, Huissier de justice à Fort-de-France, le 31 mars 2015 pour un montant de **110.532,20 euros**.

Ce commandement contient les copies et énonciations prescrites par les textes qui régissent la matière et d'avoir à payer dans un délai de huit jours au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de Justice, ayant charge de le recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué, susnommé et domicilié les sommes suivantes :

- 98.898,89 euros au titre du Capital dû au 30 décembre 2014, date du prononcé de la déchéance du terme ;
- 4.429,74 euros au titre des intérêts conventionnels au taux de 5,6 % dus au 24 février 2015 ;
- 280,65 euros au titre de l'assurance-vie due au 30 décembre 2014
- 6.922,92 euros au titre de l'indemnité conventionnelle de 7%.

**TOTAL SAUF MEMOIRE : 110.532,20 euros.**

Soit un total en principal, frais et accessoires provisoirement arrêté à la somme de La somme de **CENT DIX MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES (110.532,20 €)**.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de Fort-de-France, le 15 avril 2015 Volume 2015 S N°49.

Par exploit de la SCP HERBIN-GAMA Huissiers de Justice à Fort-de-France, la CAISSE DE CREDIT MUTUEL MARIN a donné assignation à la [REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **MARDI 22 SEPTEMBRE 2015 à 09 Heures** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France.

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France 35, Boulevard du Général de Gaulle, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi aux jours et heure qui seront ultérieurement fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, dont la désignation suit :

**Désignation des biens et droits immobiliers mis en vente:**

Selon le bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, il s'agit d'un immeuble situé sur la Commune de Rivière-Pilote (97 211), Rue du Marronnage, consistant en un terrain sur lequel est édifée une construction en dur couverte en tôles, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un séjour et une cuisine ;
- A l'étage : deux chambres et une salle d'eau.

Figurant au cadastre section A numéro 328, Lieudit « Rue du Marronnage », d'une contenance de 42 centiares.

Selon le procès-verbal descriptif dressé par Maître Ludovic HERBIN, Huissier de justice à Fort-de-France, le 28 avril 2015, il s'agit d'un immeuble de ville sur deux niveaux.

C'est un bâtiment en dur comprenant deux locaux professionnels ou commerciaux séparés, l'un au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage.

- **Au rez-de-chaussée :**

Ce local d'environ 33 m<sup>2</sup> comporte une grande salle principale, une petite cuisine et un wc séparé.

La pièce principale ouvre sur la rue par une grande baie vitrée équipée d'un rideau roulant, avec jalousies « security » latérales.

Les murs sont peints. Le sol est carrelé. L'ensemble a été rénové et se trouve en bon état.

L'accès s'effectue par une porte d'entrée donnant directement dans la pièce principale depuis le palier ouvert commun.

Ce local est vide de toute personne et de tout meuble. Il est libre de tout bail.

- **A l'étage :**

Ce local est composé d'un bureau, d'un atelier de travail donnant sur la rue, d'un cellier et d'une salle d'eau-wc.

Les plafonds sont équipés de frissette PVC blanche.

Les murs sont peints et les sols carrelés.

L'ensemble a fait l'objet d'une récente rénovation et se trouve en bon état.

Ce local dispose d'un escalier d'accès intérieur privatif, depuis le palier commun du rez-de-chaussée.

Il est loué à Madame [REDACTED] qui y exploite un cabinet de soins esthétiques. Le montant du loyer déclaré est de 500 euros.

Le bâtiment lui-même a été rénové entièrement et se trouve en très bon état général.

L'accès s'effectue directement par la rue du Marronage.

### **Origine de propriété**

#### **Les biens et droits immobiliers dont il s'agit appartiennent à :**

Le bien immobilier ci-dessus désigné et donné en garantie appartient à la [REDACTED] [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Monique CONSTANTIN, Notaire à Fort-de-France, le 1<sup>er</sup> octobre 2009 publié au Bureau des Hypothèques de Fort-de-France le 21 octobre 2009 sous les références 2009 P 5716.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

### **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

En outre, la vente aura lieu aux conditions, charges et clauses suivantes :

#### **Article 1 : Transmission de propriété**

L'adjudicataire est propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à une quelconque diminution du prix, ni à aucune garantie, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour surenchère, dégradations, réparations, curage de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excéderait un vingtième.

La vente est faite sans aucune garantie notamment de la nature ou de la solidité du sol et 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, des droits de mitoyenneté ou des surcharges des murs séparant le bien vendu des propriétés contiguës.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits personnels et réels attachés au bien vendu.

#### **Article 2 : Servitudes**

L'adjudicataire jouira de toutes les servitudes actives et souffrira toutes celles passives, apparentes ou occultes, déclarées qu'elles résultent des droits et règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription, ou non déclarées, quelque en soit leur nature, leur caractère, leur étendu, leurs origines, y compris notamment celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, celles résultant des plans d'aménagement du sol, sans recours contre la partie poursuivante, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres ou de plus amples droits que ceux découlant de la Loi ou des titres.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné personnellement et directement auprès des administrations compétentes et ce indépendamment des renseignements mentionnés au présent cahier des charges.

### **Article 3 : Entrée en jouissance**

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance du bien vendu :

a/ Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et en cas de surenchère que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

b/ Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception de loyers ou fermage qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication et en cas de surenchère qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

c/ Si l'immeuble est loué partiellement l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.

d/ Si l'immeuble est occupé, en toute ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit, ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

La partie saisie ou tout occupant de son chef ne bénéficiant pas d'un droit ou un titre régulier, sera réputé occupant sans droit ni titre et devra en conséquence libérer les lieux au plus tard dans le délai de quinze jours à compter de l'adjudication.

A défaut, l'adjudicataire pourra, par simple signification, faire procéder à son expulsion avec si besoin est le concours de la force publique.

### **Article 4 : Contributions**

A partir du jour de l'adjudication inclusivement, l'adjudicataire devra les impôts afférents aux immeubles à lui adjugés.

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

### **Article 5 : Droits d'enregistrement et autres**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels l'adjudication aura lieu.

Si l'immeuble présentement vendu hors taxes est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire 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 rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et dans ce cas le paiement des droits qui en résulterait serait libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours s'il y a lieu, contre le locataire.

#### **Article 6 : Frais de poursuites**

Avant l'expiration du délai de vingt jours, à compter de la date d'adjudication définitive à peine de réitération des enchères, l'adjudicataire paiera en sus de son prix et de toutes autres charges, entre les mains et sur la quittance de Régine CELCAL-DORWLING-CARTER, Avocat poursuivant, qui déclare en avoir fait et devoir continuer l'avance (s'il y a plusieurs lots au marc le franc des mises à prix) tous les frais faits depuis le commandement tendant à la saisie immobilière jusqu'au jour de l'adjudication définitive inclusivement, ainsi que de tous les droits dus aux Avocats sur le prix de l'adjudication en vertu du tarif.

L'adjudicataire paiera également dans le même délai entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant en sus du prix de vente le montant des émoluments fixés par le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Le montant des frais de poursuite sera énoncé avant l'ouverture des enchères, conformément à la loi.

Dans ce même délai, l'adjudicataire sera tenu de rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais ; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute du jugement d'adjudication, qui ne pourra être expédiée qu'après que la remise de ladite quittance aura été faite au Greffier.

#### **Article 7 : Consignation du prix – Formalités**

L'adjudicataire sera tenu, à peine de réitération des enchères, de consigner **dans les deux mois de la date de l'adjudication**, et sans frais pour quiconque, le montant de son prix **entre les mains de Madame le bâtonnier de l'Ordre des Avocats, d'ores et déjà désigné comme séquestre conventionnel** avec affectation spéciale aux paiements à faire aux créanciers y ayant droit, et éventuellement, à la partie saisie.

L'intervention du séquestre prévue par la présente clause est destinée à garantir le paiement et la conservation du prix au profit des créanciers et de la partie saisie.

La somme séquestrée entre les mains de Monsieur le Bâtonnier produira intérêts au profit du saisi et des créanciers à l'expiration du délai de dix jours de la consignation entre ses mains par l'adjudicataire et ce jusqu'au jour de la déconsignation.

Le taux de l'intérêt versé ne pourra être inférieur à celui servi pendant cette période par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de présenter en temps voulu la somme consignée.

S'il est consigné au-delà des deux mois, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 5, les intérêts du prix au taux légal, le tout sans préjudice des poursuites prévues à l'article 9 ci-après.

Aucune consignation ne pourra être acceptée par le séquestre après le quarante-cinquième jour si l'Avocat adjudicataire ne justifie pas que le prix couvrira le montant total des créances hypothécaires en principal et accessoires ou à tout le moins le prix d'adjudication.

#### **Article 8 : Formalités après consignation**

Sur requête de l'adjudicataire, le Juge de l'Exécution qui constate la purge des hypothèques est privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au Bureau des Hypothèques.

#### **Article 9 : Solidarité entre les adjudicataires**

Si plusieurs personnes se rendent adjudicataires du même lot, elles demeurent solidairement obligées au paiement du prix et à l'exécution de toutes les clauses et charges généralement quelconques de l'adjudication.

#### **Article 10 : La réitération des enchères**

Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux charges clauses et conditions ci-dessus, qui seront toutes substantielles et de rigueur, et à toutes les autres conditions de droit, et de consigner son prix dans les formes et délais prévus à l'article 9 ci-dessus, il sera procédé contre lui à la réitération des enchères à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi aux conditions de la première vente forcée dans les formes prescrites par les R.322-66 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution (anciens articles 100 et suivants du décret du 27 juillet 2006).

Ce cas arrivant, si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première audience d'adjudication, l'enchérisseur défaillant sera tenu de la différence en moins qui pourrait exister entre le prix primitif et celui de la revente par toutes les voies de droit conformément à l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience d'adjudication.

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 adjudication.

En aucun cas l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers inscrits et à la partie saisie.

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

### **Article 11 : Surenchère**

Dans les DIX jours (10) de l'adjudication, toute personne solvable pourra faire la surenchère du dixième, sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer, à raison d'enchère, aucune action contre les vendeurs.

La surenchère formée par acte d'avocat est déposée au greffe du Juge de l'Exécution et vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Soit que la nouvelle adjudication cède au profit du surenchérisseur, du surenchéri ou de tout autre personne, le nouvel adjudicataire sera tenu envers les vendeurs de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges. Les frais de remise en vente seront payés. Après publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier hypothécaire de premier rang pourra par l'intermédiaire de son avocat demander au Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés le paiement à titre provisionnel du principal de sa créance.

A l'appui de sa demande, il devra fournir :

- Un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- La copie de l'état ordonné des créances ;
- La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie ;
- Une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.

### **Article 12 : Attribution de juridiction**

Toutes les actions et contestations relatives à l'adjudication, à son exécution et à ses suites, quelque soit la nature desdites contestations et le lieu de domicile des parties intéressées, seront portées devant le juge de l'exécution devant lequel la présente vente est poursuivie près le Tribunal de Grande Instance de FORT DE FRANCE, qui sera seul compétent pour en connaître.

### **Article 13 : Clause de baisse de mise à prix**

A défaut d'enchères, le créancier poursuivant sera autorisé, s'il en fait la demande, le jour même de l'audience de vente, à solliciter le report de ladite audience et la baisse de la mise à prix de 20%.



Fait et rédigé le présent cahier des charges, par Moi, Avocat de la partie poursuivante soussignée.

Fait à Fort-de-France, le 09 juin 2015

**Régine GELCAL-DORWLING-CARTER**



**Solar/Dorwling-Carter et Celcal**  
**Avocats à la Cour**  
82, rue Victor Sévère  
97200 Fort-de-France  
Tél 0596 73 13 06 Fax 0596 73 80 80  
Email [rdc@dorwlingcarter.com](mailto:rdc@dorwlingcarter.com)