

Preuve de dépôt



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE FORT-DE-FRANCE
AUDIENCE DE VENTE DU 18 AVRIL 2023 À 10 HEURES
RG PROVISoire 22/A3074

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquels seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Fort-de-France, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens et droits immobiliers ci-dessous indiqués :

DÉSIGNATION DU BIEN OBJET DE LA SAISIE,

Sis sur la commune de SAINTE-LUCE

Cadastré section K n°238
Pour une contenance de 926 m².

Consistant en une maison individuelle en dur de type T3 édiée sur un terrain sis 23 lotissement Anse Mabouya – 97228 SAINTE LUCE, cadastré section K n°238, pour une contenance de 926 m². »

Edifiée sur simple rez-de-chaussée, la construction comprend un séjour, une cuisine, trois chambres, deux salles de bains, un WC et un garage.

La construction est ainsi réalisée :

- Infrastructure en béton ;
- Toiture en tuiles terre cuite ;
- Sol carrelé ;
- Menuiseries en bois ;
- Ensembles des murs peints.

La maison est d'une superficie de 95,20 m².

Telle que cette description résulte des énonciations du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France le 17 mars 2015, de l'arrêt confirmatif rendu par la Cour d'appel de Fort-de-France le 10 janvier 2017 et du procès-verbal de description du 13 octobre 2022 établi par Maître DENIS-BERTIN, huissier de justice à Fort-de-France.

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

Aux requête, poursuite et diligence de :

Madame Monique Marie BELLANCE, née le 9 mai 1934 à Fort-de-France, de nationalité française demeurant 109 rue des Mille Fleurs – résidence Belcourt – Beausoleil – 97122 Baie-Mahault (GUADELOUPE).

Madame Marie-Andrée Sylvie IRBY, née le 5 novembre 1945 à Fort-de-France, de nationalité française demeurant 109 rue des Mille Fleurs – résidence Belcourt – Beausoleil – 97122 Baie-Mahault (GUADELOUPE).

Madame Marie-Thérèse Valérie BELLANCE, née le 14 juin 1938 à Fort-de-France, de nationalité française, demeurant 10 Avenue des Versants – Montgérald – 97200 Fort-de-France.

Ayant pour avocat,

La SELARL DORWLING-CARTER – CELCAL

Avocats Associés inscrits au Barreau de Fort-de-France

Représentée par Maître Régine CELCAL-DORWLING-CARTER

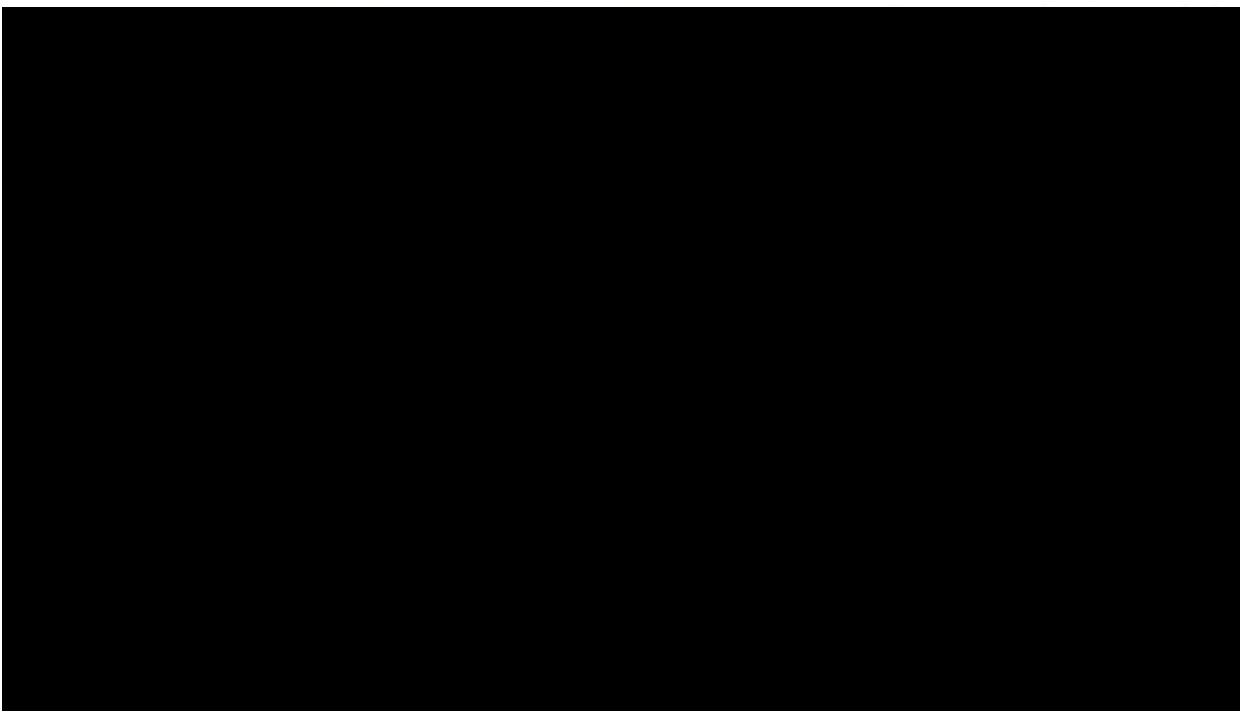
Demeurant 82, Rue Victor Sévère 97200 FORT DE FRANCE.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

En exécution de :

- Un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France le 17 mars 2015 ;
- Un arrêt rendu par la Cour d'appel de Fort-de-France le 10 janvier 2017, précédemment signifié les 3 (à Madame Raghounandan) et 10 février (à Monsieur Paul Irby) 2017 ;
- Un certificat de non-pourvoi en cassation délivré le 04 juillet 2017.

CE BIEN EST LA PROPRIÉTÉ DE:



ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit bien consistant en un terrain a été acquis par les époux [redacted] [redacted] du temps de leur mariage et le 15 décembre 1972, et la construction y a été édiflée par [redacted] autorisée [redacted] au termes d'une attestation en date du 29/04/2003 publiée à la conservation des hypothèques sous les références volume 2003 P n°2219.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

ARTICLE PREMIER — TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

Il prendra les biens dans l'état on ils se trouveront au jour de cette adjudication sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, le liquidateur, le débiteur ou ses créanciers pour surenchère, dégradations,

réparations, curage de puits, puisards ou 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 vingtièmes 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

ARTICLE PREMIER BIS : SUBSTITUTION

Chaque indivisaire peut se substituer à l'adjudicataire dans le délai d'un mois à compter de l'adjudicataire par déclaration au secrétariat greffe ou auprès du notaire.

ARTICLE DEUX — SERVITUDES

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 détendre des autres, à ses risques, périls, trais et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, le liquidateur, le débiteur ou les créanciers.

ARTICLE TROIS - ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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.

b) Si l'immeuble est loué et, totalité, par la perception des loyers ou fermages, 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 tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de

l'adjudication définitive,

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

ARTICLE QUATRE — CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive,

Il remboursera au mandataire liquidateur qui lui en ferait la demande et sur justification de son règlement, le prorata de la taxe foncière couru de l'adjudication définitive au 31 décembre suivant.

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, et notifier sans délai son identité au Syndic dans les termes de l'article 6 du décret 67.223 du 17 mars 1967.

ARTICLE CINQ — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par le débiteur sauf à invoquer les nullités dont ceux-ci pourraient être entachés.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits du liquidateur, des créanciers ou de leur représentant pour faire annuler s'il y a lieu les baux ci-dessus visés.

L'adjudicataire 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 au débiteur. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces Intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels, et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autre du jugement d'adjudication indiqués à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations du débiteurs tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'Imposeront à l'adjudicataire.

ARTICLE SIX — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer dès l'adjudication contra tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise de plein droit au poursuivant à concurrence du solde dû sur le prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui aurait pu être souscrits.

ARTICLE SEPT — DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

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

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la T.V.A., l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la T.V.A. 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 sera 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 HUIT — FRAIS DE POURSUITES

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant en sus de son prix et dans les HUIT JOURS de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuite.

Le titre de vente ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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 T.V.A. applicable.

ARTICLE NEUF — LEVÉE ET PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

L'adjudicataire sera tenu de se faire délivrer le titre de vente, et dans le mois de sa délivrance:

1°) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente;

2°) de notifier par acte d'Avocat à Avocat au liquidateur ou au poursuivant, l'accomplissement de cette formalité.

Le tout aux frais de l'adjudicataire.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai Imparti, l'Avocat du poursuivant ou de tout créancier inscrit pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'adjudicataire.

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire par acte d'Avocat à Avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE DIX — VERSEMENT DU PRIX

Au plus tard à l'expiration du délai de **deux mois** de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu Impérativement et à peine de réitération des enchères de verser le prix en principal par l'intermédiaire de son Avocat à l'avocat du poursuivant et ce **sans consignation possible**.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun Intérêt.

Si le paiement intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des Intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive, jusqu'à la consignation complète du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date de l'adjudication.

ARTICLE ONZE — PROHIBITION DE DÉTÉRIORER L'IMMEUBLE VENDU

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

ARTICLE DOUZE — TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE TREIZE - RÉCEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par ministère d'Avocats postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

ARTICLE QUATORZE -DES COADJUDICATAIRES

Les co adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

ARTICLE QUINZE — RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut, par l'adjudicataire de payer les frais, ou de régler le prix entre les mains du liquidateur judiciaire comme indiqué par l'article 10 ci-dessus, le liquidateur ou le poursuivant pourront faire revendre les biens par réitération des enchères, dans les formes prescrites par les articles R.322-66 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

L'enchérisseur détaillant conservera 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 de l'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 à l'indivision.

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

ARTICLE SEIZE — ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication, quels que soient la nature desdites contestations et le Lieu du domicile des parties Intéressées.

ARTICLE DIX-SEPT — ÉLECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le seul fait de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de l'Avocat qui sa rendra adjudicataire.

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

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur réitération des enchères, les actes d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Las dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers représentants, cessionnaires et à tout autre ayant-cause.

ARTICLE DIX-HUIT — MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixés par la décision ordonnant la vente, soit :

La somme de 100.000 euros (CENT MILLE EUROS)

En cas de désertion d'enchères sur cette mise à prix, il a été stipulé par le jugement ordonnant la licitation la faculté de baisses successives de 20% de la mise à prix et ce jusqu'à ce qu'il soit

procédé à ladite vente sur licitation.

En ce sens, en cas de désertion d'enchères, l'avocat soussigné requerra la vente avec des diminutions de 20% et ce jusqu'à adjudication.

Régine CELCAL-DORWLING-CARTER

Le 13 février 2023


Selma Dorwling-Carter et Celcal
Avocats à la Cour
100, rue Victor Révera
92100 Nanterre France
Tél : 01 47 71 10 00 Fax : 01 47 71 10 80
Email : dc@dorwlingcarter.com