CABINET D'AVOCATS
DORWLING-CARTER-CELCAL
82, rue Victor Sévère – 97200 Fort-de-France
Téléphone : 0596 73 13 06 – Fax : 0596 73 80 80
Toque n° 149 – Email : rdc@dorwlingcarter.com

2016009

Tribunal de Grande Instance de Fort-de-France
Saisie Immobilière
Audience d'orientation du 18 septembre 2018 à 09 heures
Affaire CCM COOPERATIVE DE CREDIT DU NORD/[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 [redacted] dans :

Un immeuble à usage d'habitation dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence Les Flibustiers", situé sur le territoire de la commune du Lamentin formant le Lot Numéro DOUZE (12) du groupe d'habitation. Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :
Section P, numéro 1357, lieudit "Jeanne d'Arc", pour une superficie de six ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 06a 85ca).

Tel que plus amplement décrit en page n° 04 du présent acte.

Sur la mise à prix de :

CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €)

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
SERVICE CIVIL
23 JUIL. 2018
97200 FORT DE FRANCE

Saisi à l'encontre de :

[redacted]

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte dressé le 19/12/2005 par-devant Maître Robert CEAUX, notaire associé à Fort-de-France, valant prêt immobilier pour un montant de 190.000 euros.

- Le bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle publié et enregistré le 24/01/2006, sous les références Volume 2006 V N°223, ayant effet jusqu'au 10/01/2028, pour un montant de 228.000 euros.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CAISSE CREDIT MUTUEL COOPERATIVE DE CREDIT DU NORD, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée dont le siège est à 97250 SAINT-PIERRE, rue Gabriel Peri immatriculée au RCS de FORT DE FRANCE sous le No B 308 819 697, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es qualités 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 GAMA Matthieu et Associés, Huissiers de justice à Fort-de-France, le 03 mai 2018, pour un montant de **166.881,67 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 :

Décompte de créance en EUR au 22/03/2018

Dossier	[redacted]
Produit	16159052030002012800 2 - EUR - MODULIMMO
Personnes	M TELEPHE PATRICK
Intérêts	5,000 %
Assurance	0,500 %

Décompte à la date d'exigibilité

Capital restant au 17/10/2011	(I)		**-153 134,98**
Echéances en retard se décomposant en :			**-11 720,53**
- Capital	(II)	-5 428,99	
- Intérêts	(III)	-5 835,54	
- Assurance	(IV)	-456,00	
Intérêts courus arrêtés au 17/10/2011	(V)		**-475,77**
Assurance courue arrêtée au 17/10/2011	(VI)		**-12,87**
Indemnité conventionnelle de 7,000 %			**-11 099,48**
Total en EUR au 17/10/2011			**-176 443,63**

Décompte au 22/03/2018

Capital :	- solde dû au 17/10/2011 (I + II)	-158 563,97	
	- remboursement du 18/10/2011 au 22/03/2018	9 294,53	
	sous-total Capital		**-149 269,44**
Intérêts :	- solde dû au 17/10/2011 (III + V)	-6 311,31	
	- courus du 18/10/2011 au 22/03/2018	-48 500,96	
	- remboursement du 18/10/2011 au 22/03/2018	48 711,98	
	sous-total Intérêts		**-6 100,30**
Assurance :	- solde dû au 17/10/2011 (IV + VI)	-468,87	
	- courue du 18/10/2011 au 22/03/2018	-4 869,30	
	- remboursement du 18/10/2011 au 22/03/2018	4 925,72	
	sous-total Assurance		**-412,45**
Frais :	- solde dû au 17/10/2011 (VII)	0,00	
	sous-total Frais		**0,00**
Indemnité conventionnelle			**-11 099,48**
Non compris les intérêts et l'assurance 23/03/2018 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.			**pour mémoire**
Total en EUR en date du 22/03/2018			**-166 881,67**

Compte tenu des remboursements intervenus depuis le 17/10/2011 pour un montant total de (EUR) : 62 932,22

Soit un total en principal, frais et accessoires provisoirement arrêté à la somme de **CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS SOIXANTE-SEPT CENTS (166.881,67 €).**

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié et enregistré auprès du Bureau des hypothèques de Fort-de-France le 23/05/2018 Volume 2018 n°47.

Par exploit de la SCP HERBIN-GAMA Huissiers de Justice à Fort-de-France, la CAISSE CREDIT MUTUEL COOPERATIVE DE CREDIT DU NORD a donné assignation à Monsieur [redacted] d'avoir à comparaître à **l'audience d'orientation du 18 septembre 2018 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 :

Sur un terrain cadastré section P numéro 1357, sis Résidence les Flibustiers au Lamentin (MARTINIQUE), d'une contenance de 685 m2, il s'agit d'un bâtiment en dur de 247m², divisé en quatre logements de superficies différentes (un grand F2 et un studio au rez-de-chaussée, un T1 et un F3 à l'étage).

Les balcons et terrasses sont toutes protégés par des grilles en fer forgé. Les abords de la maison sont entretenus et la partie basse de l'immeuble a fait l'objet de travaux d'excavation. A l'avant de la maison, une zone de parking est couverte et peut abriter deux voitures. Une autre zone non couverte peut accueillir deux véhicules en enfilade.

Au rez-de-chaussée, le grand F2 est occupé par Mr DIJON pour un loyer mensuel de 600 euros. L'appartement est climatisé, le sol est carrelé. Les fenêtres sont sécurisées. Les lieux disposent de deux entrées : l'une dans le coin cuisine, l'autre dans le séjour. La chambre ne dispose pas de fenêtre. Les sanitaires sont dans la salle d'eau.

Au rez-de-chaussée, Mme CRATER Valéria occupe un T1 avec une petite cuisine pour un loyer de 570 euros. Le local n'est pas climatisé, le sol est carrelé, la pièce est éclairée par une fenêtre. La salle d'eau abrite les sanitaires et ne dispose pas de fenêtre. La cuisine dispose d'une lucarne. L'appartement dispose d'une entrée protégée par une grille métallique.

A l'étage, le premier appartement est de type F3 et possède de grands volumes. Toutes les pièces sont climatisées et bien éclairées par des fenêtres. Le sol est carrelé, et toutes les ouvertures sont sécurisées. Mr PERASTE William occupe les lieux pour un loyer mensuel de 750 euros. La salle d'eau possède une douche à l'italienne. Les sanitaires sont indépendants.

Le second appartement à l'étage est occupé par Mr TERREAU Luc, il dispose d'une chambre et d'un salon, d'une terrasse avec une grille de protection, ainsi que d'un coin cuisine et d'une salle d'eau et de sanitaires. Les lieux sont climatisés.

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 [redacted] en vertu :

- d'une acquisition suivant acte reçu les 11 Avril 1995 et 8 Février 1996 par les Consorts [redacted] chacun pour 1/5 ème, et dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de Fort de France le 18 Mars 1996, volume 1996 P, N° 1278.
- d'une donation d'usufruit par Madame Emilienne [redacted] née [redacted], suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 19 Décembre 2005 ; publiée à la conservation des hypothèques de Fort de France le 24/01/2006 Volume 2006P521.
- d'une donation de nue-propriété par les Consorts [redacted] (sauf Monsieur Patrick [redacted]) à Monsieur et Madame Auguste [redacted], leur père et mère, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 19 Décembre 2005 ; publiée à la conservation des hypothèques de Fort de France le 24/01/2006 Volume 2006P523.
- d'une donation de nue-propriété par Monsieur et Madame [redacted], suivant acte reçu

par le notaire soussigné, le 19 Décembre 2005 ; publiée à la conservation des hypothèques de Fort de France le 24/01/2006 Volume 2006P526.

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 GÉNÉRALES

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, quelqu'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.

<u>Article 3</u> : 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.

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

<u>Article 4</u> : Contributions

À 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.

<u>Article 5</u> : 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 poursuite

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, majoré 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 du 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 toute 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.

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

Fait à Fort-de-France, le 19 juillet 2018

Régine CELCAL-DORWLING-CARTER

Selarl Dorwling-Carter et Celcal
Avocats à la Cour
Tél 0596 73 15 00 Fax 0596 73 80 80
Email cdc@dorwlingcarter.com