

DATE DE DEPOT : _____

NUMERO DE DEPOT : _____

CAHIER DES CHARGES

CONTENANT LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience d'adjudication du JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAYENNE du :

LUNDI 13 OCTOBRE 2025 À 10 HEURES 30

SUR LICITATION :

Au plus offrant et dernier enchérisseur, en QUATRE lots, les biens et droits immobiliers suivants :

1) LOT n°1 : Un terrain non bâti situé à REMIRE-MONTJOLY (97354), route des plages :

Mise à prix : quatre-vingt mille euros (80 000 €)

2) LOT n°2 : Un immeuble situé à REMIRE-MONTJOLY (97354), 22 avenue Sainte Dominique :

Mise à prix : cent quarante-quatre mille euros (144 000 €)

3) LOT n°3 : Une parcelle de terre située à Mana (97360), rue Napoléon :

Mise à prix : dix mille euros (10 000 €)

4) LOT n°4 : Un terrain non bâti situé à IRACOUBO (97350), route nationale n°1 :

Mise à prix : trente mille euros (30 000 €)

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
4. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
6. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
7. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
8. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
9. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
10. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

11. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

12. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

13. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ayant tous pour avocat :

Maître Cyril CHELLE, avocat au barreau de la Guyane

Membre de la SCP DE CONTI AVOCAT

Société d'avocats inter-barreaux inscrite aux barreaux de la Guyane et de la Guadeloupe,
Saint-Martin et Saint-Barthélemy

Y domicilié au 1, Rue des Coulicous, 97354 REMIRE-MONTJOLY

EN PRESENCE DE :

14. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

15. [REDACTED]
[REDACTED]

EN VERTU DE :

- 1) De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort n°2021/00186 le 18 mars 2021 par le tribunal judiciaire de Bordeaux dans le cadre du litige portant n° RG : 20/06428, signifié le 06 juillet 2021 et définitif ainsi que l'atteste le certificat de non-appel n°21/5703 délivré par le Greffier en Chef de la cour d'appel de Bordeaux en date du 12 octobre 2021

Duquel jugement le dispositif est reproduit ci-après :

DÉCLARE recevable l'assignation en partage signifiée les 15 et 29 juillet 2002 par
[REDACTED]

ainsi que

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la , décédé le 18 septembre 1992 à Gujan Mestras (33470),

DÉSIGNE pour y procéder le président de la Chambre des notaires de la Gironde avec faculté de délégation à tout notaire de son ressort,

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire délégué, le président de la Chambre des notaires de la Gironde procédera lui-même à son remplacement par ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente,

DIT que le notaire devra achever ses opérations dans le délai d'un an suivant sa désignation par le président de la Chambre des notaires de la Gironde, sauf suspension prévue par l'article 1369 du code de procédure civile ou délai supplémentaire sollicité dans les conditions de l'article 1370 du code de procédure civile,

COMMET le juge de la mise en état de la première chambre civile du tribunal judiciaire de BORDEAUX en qualité de juge commis pour surveiller les opérations à accomplir,

PRÉALABLEMENT AU PARTAGE, et pour y parvenir,

ORDONNE la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire de BORDEAUX, selon le cahier des charges qui sera dressé par l'avocat choisi par les demandeurs et après accomplissement des formalités légales prévues par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, des biens suivants :

- Un terrain non bâti situé à REMIRE MONTJOL Y (97354), route des plages cadastré section AK n° 146 et 311, d'une contenance de 20 ares au total, immeuble ayant fait partie de l'habitation dite Loyolo ou moulin à vente, avec une mise à prix de 80.000 euros,
- Un immeuble situé à REMIRE MONTJOL Y (97354), 22 avenue Sainte Dominique, cadastré section AE n°451 pour une contenance de 17 ares et 50 ca, formant anciennement le lot n°1 du lotissement du terrain n°38 du plan du domaine de MONTJOL Y, avec une mise à prix fixée à 144.000 euros,
- Une parcelle de terre située à Mana (97360), rue Napoléon, cadastré AB n°70, pour une contenance de 2a et 67 ca, avec une mise à prix fixée à 10.000 euros,
- Un terrain non bâti situé à IRACOUBO (97350), route nationale n°1, cadastré section AB, n°239, pour une contenance de 8 a et 45 ca, et section AB n°240

pour une contenance de 30 a et 38 ca, avec une mise à prix fixée à 30.000 euros,

AUTORISE les demandeurs à faire procéder à la visite du bien par l'huissier de son choix, dans les jours précédant la vente, lequel pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir les éventuels occupants des lieux de la visite au moins 7 jours à l'avance,

RENVOIE les parties aux articles 1275, 1277 et 1278 du code de procédure civile pour le surplus des modalités de cette vente,

DIT que le prix de vente sera versé par l'adjudicataire à intervenir en la comptabilité du notaire désigné en vue de sa répartition entre les copartageants au prorata de leurs droits dans la succession de [REDACTED],

DIT que le notaire se libérera des sommes en sa possession au titre de l'ensemble des actifs de la succession lors de la signature par les héritiers de l'acte définitif de liquidation et partage,

DIT n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que les dépens de l'instance seront employés en frais privilégiés de liquidation et partage et pourront être recouvrés directement par les avocats de la cause conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement.

2) La grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rectificatif n°2021/00300 rendu le 11 mai 2021 par le tribunal judiciaire de Bordeaux rectifiant le jugement du 18 mars 2021 susvisé, signifié le 06 juillet 2021 et définitif ainsi que l'atteste le certificat de non-appel n°23/02179 délivré par le Greffier en Chef de la cour d'appel de Bordeaux en date du 21 avril 2023.

Duquel jugement le dispositif est reproduit ci-après :

RECTIFIE la page 9 du jugement en date du 18 mars 2021 sous le numéro RG 20/06428- Minute n° 2021/00186,

REMPLACE le paragraphe suivant :

« ORDONNE la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire de BORDEAUX, selon le cahier des charges qui sera dressé par l'avocat choisi par les demandeurs et après accomplissement des formalités légales prévues par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, des biens suivants : »

Par :

« ORDONNE la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire de CAYENNE, selon le cahier des charges qui sera dressé par l'avocat choisi par les demandeurs et après accomplissement des formalités légales prévues par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, des biens suivants : »

DIT que la décision rectificative sera mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement. Elle sera notifiée comme le jugement.

LAISSE les dépens à la charge du Trésor Public.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

LOT N°1 : COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

Un terrain non bâti entièrement recouvert de végétation et d'arbres adultes élevés, situé en bordure de la Route des Plages à REMIRE MONTJOLY (97354), référencé au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	146	D1 (RD1)	00ha 10a 00ca
AK	311	CEIDE	00ha 02a 00ca
			00ha 12a 00ca

Tels 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.

MISE À PRIX : QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (80 000 €uros)

LOT N°2 : COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

Un immeuble en mauvais état de type R+1, constitué au rez-de-chaussée d'un logement de type T1 et d'un logement de type T2, et à l'étage d'un logement de type T4, le tout sur un terrain situé à REMIRE MONTJOLY (97354), 22 avenue Sainte Dominique et référencé au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	451	AVENUE SAINT DOMINIQUE	00ha 17a 50ca

Tels 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.

MISE À PRIX : CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (144 000 Euros)

LOT N°3 : COMMUNE DE MANA

Une parcelle de terre située à MANA (97360), rue Napoléon et référencé au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	70	LE BOURG	00ha 2a 67ca

Ce terrain se trouve dans le bourg de MANA.

Les parcelles immédiatement voisines Est et Ouest sont bâties et occupées.

La parcelle est nue de toute construction.

Sur la parcelle voisine AB 71 se trouve un bâtiment dont le cadastre laisse supposer un empiètement. L'absence de borne de géomètre ne permet pas de se prononcer à ce sujet.

Tels 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.

MISE À PRIX : DIX MILLE EUROS (10 000 €uros)

LOT N°4 : COMMUNE D'IRACOUBO

Un terrain non bâti situé à IRACOUBO (97350), route nationale n°1 et référencé au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	239	LE BOURG	00ha 8a 45ca
AB	240	LE BOURG	00ha 30a 38ca
			00ha 38a 83ca

Le terrain, de forme allongée, se situe au nord-ouest du bourg d'IRACOUBO à droite du cimetière.

Le terrain ne dispose d'aucun accès, ni sentier, ni piéton, ni voie ou chemin carrossable.

Le terrain est entièrement boisé sans aucune construction visible.

Tels 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.

MISE À PRIX : TRENTE MILLE EUROS (30 000 €uros)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les LOTS 1 A 4 appartiennent à l'indivision successorale OTHILY suivant :

- Une attestation immobilière après décès de [REDACTED] décédé le 18 septembre 1992 dressée le 06 juillet 1998 par Maître Lucien PREVOT, notaire à la résidence de Cayenne, publiée et enregistrée auprès du service de la publicité foncière de Cayenne le 28 juillet 1998, Volume 1998 P n°997 ;
- Une attestation immobilière après décès de [REDACTED] décédée le 24 septembre 2009, dressée le 02 octobre 2015 par Maître Lucien PREVOT, notaire à la résidence de Cayenne, publiée et enregistrée auprès du service de la publicité foncière de Cayenne le 23 octobre 2015, Volume 2015 P n°2324 ;
- Une attestation immobilière après décès de [REDACTED] décédé le 29 janvier 2010, dressée le 02 octobre 2015 par Maître Lucien PREVOT, notaire à la résidence de Cayenne, publiée et enregistrée auprès du service de la publicité foncière de Cayenne le 23 octobre 2015, Volume 2015 P n°2330 ;
- Une attestation immobilière après décès de [REDACTED] décédé le 10 juillet 1999, dressée le 02 octobre 2015 par Maître Lucien PREVOT, notaire à la résidence de Cayenne, publiée et enregistrée auprès du service de la publicité foncière de Cayenne le 23 octobre 2015, Volume 2015 P n°2328 ;
- Une attestation immobilière après décès de [REDACTED] décédé le 23 février 2013, dressée le 02 octobre 2015 par Maître Lucien PREVOT, notaire à la résidence de Cayenne, publiée et enregistrée auprès du service de la publicité foncière de Cayenne le 23 octobre 2015, Volume 2015 P n°2332 ;

Les origines antérieures sont contenues dans les actes ci-dessus mentionnés auxquels il y a lieu de se référer.

L'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude auprès du service de la publicité foncière de CAYENNE.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat

puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

SERVITUDES

LOT 1 A 4 : L'état des inscriptions délivré par le Service de la Publicité Foncière ne révèle l'existence d'aucune servitude.

Cependant, le lot n°4 n'est desservi par aucun chemin d'accès.

BAIL CONSENTI SUR LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS

LOT n°1 : Le bien est libre de tout bail et de toute occupation tel qu'il ressort du procès-verbal descriptif dressé le 21 septembre 2022 par Maître Ludovic HERBIN, commissaire de justice à CAYENNE.

LOT n°2 : le logement de type T1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment est occupé sans que l'occupante ait pu justifier d'un titre. Celle-ci a déclaré ne pas verser de loyer.

Le logement de type T2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment est également occupé sans que l'occupant et sa famille ait pu justifier d'un titre. Celui-ci a déclaré ne pas verser de loyer.

Le logement de type T4 à l'étage est occupé sans que l'occupante et sa famille ait pu justifier d'un titre. Celle-ci a déclaré ne pas verser de loyer.

LOT n°3 : Le bien est libre de tout bail et de toute occupation.

LOT n°4 : Le bien est libre de tout bail et de toute occupation.

CLAUSES SPÉCIALES

Dans le respect des dispositions de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, est annexé au présent cahier :

LOT n°1 : l'état des risques et pollutions et l'état des risques et pollutions des sols.

LOT n°2 : le dossier de diagnostic technique, l'état des risques et pollutions et l'état des risques et pollutions des sols.

LOT n°3 : l'état des risques et pollutions et l'état des risques et pollutions des sols.

LOT n°4 : l'état des risques et pollutions et l'état des risques et pollutions des sols.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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 8 – 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 de Monsieur le Président de la CAISSE AUTONOME DES REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS de la GUYANE (CARPA GUYANE), 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 caution bancaire ou le chèque 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 droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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. À 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – 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 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du notaire chargé de la succession, savoir Maître Magali PREVOT, membre de l'office notariale « Magali PREVOT & Marie-José ILMANY » notaire à la résidence de Cayenne.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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 à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente 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.

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

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

Pour le LOT N°1 : QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (80 000 Euros)

Pour le LOT N°2 : CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (144 000 Euros)

Pour le LOT N°3 : DIX MILLE EUROS (10 000 Euros)

Pour le LOT N°4 : TRENTE MILLE EUROS (30 000 Euros)

FAIT À REMIRE-MONTJOLY

Le 15 JUILLET 2025

Par Maître Cyril CHELLE, SCP DE CONTI AVOCATS, avocat poursuivant