

CÂHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

Sur la Commune de DIVES SUR MER (Calvados) 1 Place du Kiosque, au premier étage un appartement de deux pièces principales et un parking

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, pacsé avec Madame [REDACTED] [REDACTED] pacs enregistré à IGNY (Essonne) le 24 novembre 2020, demeurant à IGNY (91430) 8 rue de la Plaine.

Ayant pour Avocat la SCP CGNT AVOCATS représentée par Maître Caroline COHEN, avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 42 rue Horace Vernet laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demeurant à CLAMART (92140) 5 rue de l'Ile de France.

N'ayant pas constitué Avocat

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Pole Civil, Pole Famille 3^{ème} Section le 21 novembre 2023, signifié suivant exploit rendu par la SCP ABRAHMI – BLANCHET – LALLEMAND, commissaire de justice à CLAMART, le 18 avril 2024.

Devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 12 septembre 2025.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

ORDONNE l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] portant sur le bien sis 1 place du Kiosque, 14160 Dives sur Mer ;

DÉSIGNE pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage **Maître Cathy Bitbol**, cathy.bitbol@paris.notaires.fr, conformément aux dispositions de l'article 1364 du code de procédure civile ;

COMMET tout juge de la troisième section du Pôle Famille du tribunal judiciaire de Nanterre, pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés ;

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire et du juge commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance présidentielle rendue à la requête de la partie la plus diligente ;

DIT que le notaire désigné devra saisir dans les meilleurs délais le juge commis à tout moment de toutes difficultés faisant obstacle à sa mission ;

DIT que les parties ou leur conseil pourront saisir directement le juge commis en cas de retard, de manque de diligence ou de difficulté particulière dans le déroulement des opérations ;
Rejette la demande de M. [REDACTED] tendant à se voir attribuer de manière préférentielle le bien ;

RAPPELLE qu'il appartient aux parties de concourir loyalement aux opérations de comptes, liquidation et partage ;

AU PRÉALABLE, et pour y parvenir, à défaut de vente amiable du bien immobilier indivis dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, **ORDONNE**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné :

*un appartement sis 1 place du Kiosque, 14160 Dives Sur Mer, au prix de 90 000 euros, avec possibilité de baisse du quart en cas d'absence d'enchères, puis du tiers ;

DIT qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utiles au greffe du tribunal
- de communiquer ce cahier aux autres indivisaires d s son dépôt au greffe du tribunal.

DIT qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

DIT qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE la partie la plus diligente à faire visiter par le commissaire de justice de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R. 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

AUTORISE la partie la plus diligente à faire procéder par le commissaire de justice territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

DIT qu'à chaque fois, le commissaire de justice 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 de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ;

DIT que le produit de la vente sera versé en l'étude de Maître Cathy Bitbol, notaire ;

CONDAMNE Mme [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNE Mme [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais généraux de partage, qui seront supportés par les parties à proportion de leurs droits ;

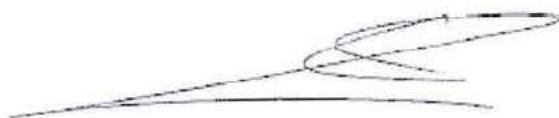
RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

La présente décision a été signée par Mme Cécile BAUDOT, Première Vice-présidente adjointe et par Mme Soumaya BOUGHALAD, Greffier.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



Suivi d'un jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de NANTERRE Pole Civil Pole Famille 3^{ème} Section, le 13 mars 2025, signifié selon exploit de la SCP Jacky KRIEF, commissaire de justice à CLICHY, le 18 juillet 2025.

Devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non pourvoi délivré par la Cour de Cassation en date du 9 octobre 2025.

Duquel jugement rectificatif le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

DIT qu'il y a lieu de rectifier le jugement du 21 novembre 2023 comme suit:

- à la place de :

"**AU PRÉALABLE**, et pour y parvenir, à défaut de vente amiable du bien immobilier indivis dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, **ORDONNE**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné :

*un appartement sis 1 place du Kiosque, 14160 Dives Sur Mer, au prix de 90 000 euros, avec possibilité de baisse du quart en cas d'absence d'enchères, puis du tiers ;"

- il y a lieu de lire

"**AU PRÉALABLE**, et pour y parvenir, à défaut de vente amiable du bien immobilier indivis dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, **ORDONNE**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné :

*un appartement et un emplacement pour voiture sis 1 place du Kiosque, 14160 Dives Sur Mer, au prix de 90 000 euros, avec possibilité de baisse du quart en cas d'absence d'enchères, puis du tiers ;"

DIT que la présente décision sera mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement en date du 21 novembre 2023, et notifiée comme celui-ci.

La présente décision a été signée par Mme Gabrielle LAURENT, Première Vice-présidente adjointe et par Mme Soumaya BOUGHALAD, Greffier.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé LA GOELETTE situé à DIVES SUR MER (Calvados) 14160 1 Place du Kiosque.

Cadastré section AN numéro 4 pour une contenance de 1ha 30a 38ca.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

MIS EN VENTE

Dans le lot de volume 2

LE LOT NUMERO DEUX MILLE SOIXANTE DIX SEPT (2077) de l'état descriptif de division, savoir :

La jouissance exclusive et particulière d'un emplacement pour voiture.

Entrée-sortie par rampe et voie de desserte sur lot 1, voie de circulation intérieure.

Entrée-sortie-piétons par le bâtiment A (rez de quai et halls rez-de-chaussée par escaliers et ascenseurs A et AA)

Entrée-sortie, piétons par bâtiment B (passage public du rez-de-chaussée par escalier et ascenseur B)

Et les 85/100 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE SEPT (2257) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B au premier étage, la jouissance exclusive et particulière d'un appartement comprenant :

Studio, entrée avec cellier, cabinet, WC, salle de bains, séjour, kitchenette, balcon.

Accès par escalier et ascenseur B, couloir de gauche, première porte à gauche.

Et les 444/100 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 16 octobre 2025 par Maître GENOVESE, Commissaire de Justice à CAEN, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que la désignation de l'appartement est la suivante : entrée, salle de bain, toilettes, buanderie, une chambre, séjour/cuisine ; balcon.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

Etat description de division volumétrique :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BRESJANAC, notaire à PARIS, le 1^{er} février 1991, publié Bureau des Hypothèques de PONT-L'EVEQUE, le 2 avril 1991 volume 1991 P numéro 1775.

Modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 1^{er} juillet 1994 publié le 1^{er} septembre 1994 volume 1994 P numéro 3503.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître SPOOR, notaire à DIVES SUR MER, le 6 juillet 1999 publié les 15 juillet et 3 septembre 1999 volume 1999 P numéro 3272, suivi d'une attestation rectificative publiée le 3 septembre 1999 volume 1999 P numéro 4100 (division du lot de volume 7).

Modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 8 mars 2002 publié le 25 mars 2002 sages 1404P05 volume 2002 P numéro 1509 (division du lot de volume 8)

Règlement de copropriété et état description de division du lot de volume numéro 2.

Aux termes d'un acte reçu par Maître NORMAND, notaire à PARIS le 7 mars 1991 publié au Bureau des Hypothèques de PONT L'EVEQUE, le 7 mai 1991 volume 1991 P numéro 2303.

Modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 28 novembre 1991 publié audit bureau des hypothèques le 17 février 1992 volume 1992 P numéro 731.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BRESJANAC, notaire à PARIS, le 26 janvier 1993 publié audit bureau des hypothèques les 4 février et 1^{er} avril 1993 volume 1993 P numéro 482, suivi d'une attestation rectificative reçue par ledit notaire le 30 mars 1993 publiée audit bureau des hypothèques le 1^{er} avril 1993 volume 1993 P numéro 1174.

Rectifié aux termes d'un acte reçu par Maître SPOOR, notaire à DIVES SUR MER le 16 avril 1992 publié audit bureau des hypothèques le 28 avril 1993 volume 1993 P numéro 1523.

Modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 21 septembre 1992 publié audit bureau des hypothèques le 24 mai 1993 volume 1993 P 1767.

Modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 17 décembre 1994 publié audit bureau des hypothèques le 30 janvier 1995 volume 1995 P numéro 395.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître LESAULNIER notaire à MERVILLE FRANCEVILLE PLAGE le 28 janvier 2016 publié au Service de Publicité Foncière de PONT L'EVEQUE, le 26 février 2016 sages 1404P05 volume 2016 P numéro 810.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à MERVILLE FRANCEVILLE PLAGE, le 7 juin 2021, publié audit Service de Publicité Foncière, le 1^{er} juillet 2021 sages 1404P05 volume 2021 P numéro 3902.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

Association syndicale libre et association foncière urbaine libre

Le bien a fait l'objet d'un cahier des charges et statuts de « L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GUILLAUME LE CONQUERANT » aux termes d'un acte reçu par Maître BRESJANAC, notaire à PARIS le 1^{er} février 1991 publié au bureau des hypothèques de PONT L'EVEQUE, le 2 avril 1991 volume 1991 P numéro 1776.

Le bien a fait l'objet d'une adhésion à « L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE PLACE CENTRALE » aux termes d'un acte reçu par ledit notaire, le 1^{er} février 1991 publié audit bureau des hypothèques le 2 avril 1991 volume 1991 P numéro 1775.

Servitudes

Selon acte reçu par Maître BRICCA, Notaire à CLAMART, le 19 décembre 2013, ci-après relaté, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporter :

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi, à l'exception de celles-ci après littéralement rapportées :

« RAPPEL DE SERVITUDES

« I - SERVITUDES ADMINISTRATIVES DE LA ZAC GUILLAUME « LE CONQUERANT

« 1^{er}. Le règlement d'aménagement de la ZONE D'AMENAGEMENT
« CONCERT GUILLAUME LE CONQUERANT définit les règles applicables
« au titre du Plan d'Aménagement de la ZAC, notamment l'affectation des
« terrains les modalités d'établissement de la voirie publique, des réseaux divers,
« les différents types de zones ainsi que les conditions d'occupation du sol, le
« mode juridique d'affectation de la propriété, les diverses servitudes publiques et
« les dispositions afférentes à l'aspect général desdites constructions.

« 2^{em}. Le cahier des charges général de cession établi conformément aux
« dispositions de l'annexe VI du décret 55.216 du 3 février 1955, édicte plus
« précisément les obligations imposées aux divers constructeurs de l'ilot."

« Un exemplaire du cahier des charges général et de ses annexes
« approuvé par Monsieur le Maire de DIVES SUR MER a été déposé en
« même temps que les pièces de la ZAC au rang des minutes de Me
« BRESJANAC, Notaire sus-nommé, le 1^{er} février 1991.

« En outre, ledit ensemble immobilier est soumis aux dispositions du
« cahier des charges particulier de cession approuvé par Monsieur le Maire de
« DIVES SUR MER et dont un exemplaire est demeuré joint et annexé à un acte
« reçu par Me BRESJANAC, Notaire sus-nommé, le 1^{er} février 1991.

« II - SERVITUDES CONVENTIONNELLES

« 1^{er}) Aux termes de l'acte reçu par Maître BRESJANAC, Notaire sus-
« nommé, et Maître SPOOR, Notaire soussigné, le 9 octobre 1997, il a été créé
« une servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

« Pour permettre la desserte de l'avenue du Commandant Charcot et du terrain situé au Sud du bien objet des présentes, l'acquéreur consent à titre de servitudes réelles et perpétuelles sur le bien acquis

« - une servitude de passage au profit de tout véhicule,

« L'emprise de cette servitude est matérialisée par des pointillés noirs et des flèches indicatives sur le plan parcellaire demeuré ci-annexé après mention et établi par le Cabinet GEODIS, géomètre-expert, sus-nommé.

« L'utilisation de ce droit de passage, qui pourra s'exercer en même temps et à toute heure par le propriétaire du fond dominant, ses ayants-droit et ses utilisateurs, devra toujours être compatible avec le caractère de l'immeuble présentement vendu.

« Tous les frais d'entretien en état de viabilité de l'assiette de ce droit de passage, de réparation ou de remplacement des matériaux composant cette assiette seront à la charge des fonds dominant et servant au prorata des SHON construites.

« - une servitude de passage piéton au profit du public pour l'accès à l'espace vert.

« L'emprise de cette servitude est matérialisée par des pointillés noirs et des flèches indicatives sur le plan parcellaire demeuré ci-annexé après mention et établi par le Cabinet GEODIS, géomètre-expert, sus-nommé.

« Tous les frais d'entretien en état de viabilité de l'assiette de ce droit de passage, de réparation ou de remplacement des matériaux composant cette assiette seront répartis selon les mêmes modalités que celles fixées ci-dessus pour la servitude de passage véhicule entre lesdits fonds servant et dominant.

« Toutefois, les emprises de ces servitudes définies au plan parcellaire ci-annexé ne sont qu'indicatives et ne pourront être modifiées à l'initiative de la SNC GOELAND seule en fonction de ses impératifs techniques ou autres et de l'implantation définitive des ouvrages.

« Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé ce qui suit :

« a) fond servant le terrain cadastré section AM "numéros 170, 172 et 173, objet des présentes,

« b) fond dominant

« Pour la servitude de passage véhicule le terrain cadastré section AM (numéros 171 et 175, issus de la division des parcelles cadastrées section AM (numéros 1 et 3 constatée aux présentes, et restant appartenir à la SNC GUILLAUME Le CONQUERANT

« Pour la servitude de passage piéton : le public.

« c) L'origine de propriété des fonds servant et dominant est celle du présent acte.

« 2°) Aux termes du règlement de copropriété reçu par Maître SPOOR, Notaire ci-dessus nommé, le 15 octobre 1997, il a été créé les servitudes, réserves et conditions particulières relatives aux ensembles immobiliers dont il s'agit de la manière ci-après rapportée :

« Création de servitude

« Le requérant créé par destination de père de famille, une servitude de passage réciproque à tous usages sur le fonds cadastré section AN numéro 172, et celui cadastré section AN numéros 170 et 173 restant lui appartenir pour permettre l'accès à chacun des copropriétaires des diverses copropriétés aux parties communes à l'ensemble immobilier.

« Cette servitude s'exercera par chacun des copropriétaires de l'une quelconque des copropriétés ou terrains inclus dans l'ensemble immobilier. Elle profitera à leurs ayants-droits à titre particulier ou universel, les membres de leur famille, leur personnel et généralement à toute personne par eux autorisée.

« Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé la désignation cadastrale des deux fonds bénéficiaires des servitudes actives et passives.

« Premier fonds

« - section AN numéro 172 pour une contenance de un hectare soixante quinze ares et quarante cinq centiares,

« Deuxième fonds

« - section AN numéro 170 pour une contenance de quinze ares et quarante neuf centiares,

« - section AN numéro 173 pour une contenance de un hectare cinquante deux ares cinquante cinq centiares

« Effet relatif

« L'effet relatif des deux fonds est le même et indiqué ci-dessus.

« Publicité

« Le requérant requiert la publication de la présente constitution de servitude.

« Le requérant déclare que la Résidence LA PRESQU'ILE, objet des présentes, bénéficiera et souffrira les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent.

« 3°) Aux termes de l'acte reçu par Maître SPOOR, Notaire sus-nommé, et Maître BRESJANAC, Notaire à PARIS, le 23 novembre 1998, il a été créé les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

« La SNC GUILLAUME LE CONQUERANT, propriétaire des parcelles cadastrées section AN numéros 221, 222, 223, 225, 226, 227 et section AM « numéro 174, créé par destination du père de famille, les servitudes suivantes :

« 1 - Création de servitude réciproque sur les parcelles AN 221-222-223-225 et AM 174

« La SNC GUILLAUME LE CONQUERANT est propriétaire des parcelles suivantes :

« . section AN numéro 221 pour une contenance de quatre vingt un ares « trente sept centiares (81a 37ca),

« . section AN numéro 222 pour une contenance de cinquante neuf ares « soixante sept centiares (59a 67ca),

« . section AN numéro 223 pour une contenance de six ares quatre vingt sept centiares (6a 87ca),

« . section AN numéro 225 pour une contenance de seize ares dix-sept « centiares (16a 17ca), »

« . section AM numéro 174 pour une contenance de vingt neuf centiares « (29ca),

« Au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite avec un plus grand terrain « de la Société TREFIMETAUX, aux termes d'un acte reçu par Maître « BRESJANAC, Notaire à PARIS, le 28 décembre 1989, dont une expédition a été « publiée au bureau des hypothèques de PONT L'EVEQUE, le 28 février 1990, « volume 199OP, numéro 1191.

« Lesdites parcelles seront à la fois, fonds servant et fonds dominant.

« CREATION DE SERVITUDE

« La SNC GUILLAUME LE CONQUERANT créé, à titre de servitude
« réelle et perpétuelle, par destination du père de famille, une servitude de
« passage réciproque pour piétons et automobiles sur l'ensemble des parties
« communes des futurs ensembles immobiliers à édifier sur chacune des parcelles
« sus-désignées.

« En conséquence, et en vertu de la servitude ci-dessus créée, chacun des
« futurs copropriétaires, de l'un quelconque des ensembles immobiliers, aura la
« faculté de circuler sur l'ensemble des parties communes desdits ensembles
« immobiliers, ainsi que tous ses ayants-droits à titre particulier ou universel,
« dans le respect des états descriptifs de division - règlement de copropriété, sans
« que ce droit puisse entraîner celui de faire stationner des véhicules automobiles.

« **EVALUATION**

« Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, il est
« précisé que les servitudes ci-dessus sont consenties sans prix ou indemnité et
« sont évaluées à la somme de Mille francs (1.000 F).

« **OBSERVATION FAITE** que ces parcelles correspondent aujourd'hui
« aux terrains d'assiette des RESIDENCES suivantes : Résidence de Tourisme,
« Résidences de la Plage I, II, III et IV, Résidence du Quai.

« **2 - Création de servitude de passage sur l'avenue des Dunes**

« La SNC GUILLAUME LE CONQUERANT créé à titre de servitude
« réelle et perpétuelle et par destination du père de famille, sur la parcelle
« cadastrée :

« - section AN numéro 227 pour une contenance de deux hectares
« cinquante sept ares soixante neuf centiares (2ha 57a 69ca),

« Au profit des parcelles cadastrées :

« - section AN numéro 221 pour une contenance de quatre vingt un ares
« trente sept centiares (81a 37ca),

« - section AN numéro 222 pour une contenance de cinquante neuf ares
« soixante sept centiares (59a 67ca),

« - section AN numéro 223 pour une contenance de six ares quatre vingt
« sept centiares (6a 87ca),

« - section AN numéro 225 pour une contenance de seize ares dix-sept
« centiares (16a 17ca),

« - section AM numéro 174 pour une contenance de vingt neuf centiares
« (29ca),

« Une servitude de passage à pied et avec tous véhicules, ainsi que pour
« toutes canalisations eau, gaz, électricité, câbles, eaux usées, eaux pluviales, sur
« la voie dénommée avenue des Dunes définie au plan ci-annexé.

« En outre et en attendant, le cas échéant, le classement dans le domaine
« public, la SNC GUILLAUME LE CONQUERANT créé une servitude de passage
« public sur cette même voie.

« **EFFET RELATIF**

« Acquisition avec un plus grand terrain de la Société TREFIMETAUX,
« aux termes d'un acte reçu par Maître BRESJANAC, Notaire à PARIS, le 28
« décembre 1989,

« dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de PONT
« L'EVEQUE, le 28 février 1990, volume 1990P, numéro 1191.

« **EVALUATION**

« Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, il est
« précisé que les servitudes ci-dessus sont consenties sans prix ou indemnité et
« sont évaluées à la somme de Mille francs (1.000 F).

« CONDITION RESOLUTOIRE

« La servitude de passage public sur la voie dénommée avenue des Dunes ci-dessus créée disparaîtra le jour où la copropriété sera raccordée aux voies publiques ou dépendant de la ZAC GUILLAUME LE CONQUERANT. »

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Monsieur [REDACTED] et Madame

[REDACTED]

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] chacun pour moitié pour les avoir acquis étant célibataire, de :

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître BRICCA, notaire à CLAMART, le 19 décembre 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de [REDACTED] payé comptant et quittancé à l'acte pour partie au moyen d'un prêt consenti par la [REDACTED] [REDACTED] d'un montant de [REDACTED] le surplus au moyen de deniers personnels.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de Publicité Foncière de PONT L'EVEQUE, le 15 janvier 2014 sages 1404P05 volume 2014 P numéro 202.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En la personne de Monsieur Serge [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] pour les avoir acquis de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de Publicité Foncière de PONT L'EVEQUE le 22 décembre 2010 sages 1404P05 volume 2010 P numéro 5474.

[REDACTED]

Les biens et droits immobiliers appartenait aux [REDACTED] en

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître HERON, notaire à DIVES SUR MER le 13 juillet 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix [REDACTED]

[REDACTED]

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PONT L'EVEQUE, le 20 octobre 2008 sages 1404P05 volume 2008 P numéro 4381. Suivi d'une attestation rectificative en date du 16 octobre 2008 publiée le 20 octobre 2008 sages 1404P05 volume 2008 P numéro 5075.

[REDACTED]

Les biens immobiliers dépendaient de la communauté de biens existant [REDACTED] par suite de l'acquisition faite au nom et pour le compte de la communauté de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître SPOOR, notaire sus nommé, le 6 septembre 1997.

[REDACTED], payé comptant et quittancé audit acte.
Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PONT L'EVEQUE le 20 octobre 1997 volume 1997 P numéro 4374.

[REDACTED]

Les biens et droits immobiliers appartenant à [REDACTED]
[REDACTED], pour en avoir fait l'acquisition de :

[REDACTED]

[REDACTED] dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître NORMAND, notaire, le 12 décembre 1990 et enregistrées à la Recette Principale des Impôts – PARIS 16^{ème}, LA MUETTE, le 19 décembre 1990 bordereau numéro 529 Case 8 Folio 10, reçu 430 Francs.

Suivant acte reçu par Maître SPOOR, notaire à DIVES SUR MER et Maître BESJANAC, notaire à PARIS le 1^{er} juillet 1994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de [REDACTED]
[REDACTED] avec d'autres lots.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PONT L'EVEQUE, le 1^{er} septembre 1994, volume 1994 P numéro 3506.

Une fiche d'immeuble délivrée par le Service de Publicité Foncière du CALVADOS le 9 février 2026 fait apparaître, une inscription d'hypothèque légale prise au profit du SIP DE LISIEUX contre Madame [REDACTED] prise le 8 décembre 2025 sages numéro 1404P01 volume 2025 V numéro 9856.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 – ETAT 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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 – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 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 restitué 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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 PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

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 EMOLUMENTS

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 poursuites, 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-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A 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 vendeuses, 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 – ENTREE 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 PROPRIETE

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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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 devra 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :
QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €) avec possibilité de baisse du quart en cas d'absence d'enchères, puis du tiers.

Fait et rédigé à _____, le

Par Me Caroline COHEN, Avocat poursuivant.

Approuvé _____ lignes _____ mots rayés nuls et _____ renvois.

LICITATION

Enchère : MORTELETTE/HAMSSI

R.G. N° :

DIRE

L'an deux mil vingt six et le

Au Greffe des Criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE et par-devant,
Nous, Greffier ;

A comparu la SCP CGNT AVOCATS représentée par Maître Caroline COHEN, Me Caroline COHEN, Avocat de Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] poursuivant la présente vente.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître GENOVESE,
Commissaire de Justice à CAEN, le 16 octobre 2025,

2°/ du dossier technique établi par la société DIAGAMTER, comprenant :

-

- le diagnostic de performance énergétique
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le certificat de superficie,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état des risques et pollutions
- la fiche d'information sur les obligations de débroussaillage
- et l'état des servitudes risques et d'information sur les sols.

L'adjudicataire dûment informé de la présence de plomb dans les revêtements, supérieure à la norme réglementaire, devra faire son affaire personnelle de tous travaux qu'il aura lieu de faire sans aucun recours contre le poursuivant.

Et Maître Caroline COHEN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

SELARL A.C.R. HUISSIERS
Commissaires de Justice Associés
4 Rue Alfred Kastler
UNICITE
B.P. 16230
14066 CAEN Cedex 4



ACR HUISSIERS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

☎ 02.31.86.17.66

■ 02.31.86.00.57

✉ 02 31 86 68 76

contact@huissier-caen-acr.fr

COMPETENCE SUR L'ENSEMBLE DES TRIBUNAUX JUDICIAIRES
Du Calvados, de l'Orne et de la Manche

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.69.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🏠 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 000031840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Sommaire

I- DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION ET SUPERFICIE	5
Entrée (3.60m ² carrez) :	6
Salle de bain (2.90m ² carrez) :	9
Toilettes (1.20m ² carrez) :	13
Buanderie (1.06m ² carrez) :	14
Chambre (3.36m ² Carrez) :	16
Séjour / Cuisine (17.50m ² Carrez) :	19
Balcon :	26
Parking :	27
II- CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT	29
III- DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION	29

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
Commissaires de Justice Associés
Huissiers de Justice
4, Rue Alfred Kastler - UNICITE
Bâtiment D - 2^{ème} étage
BP 16230
14066 CAEN CEDEX 4
☎ : 02.31.86.17.66
☎ : 02.31.86.68.76
✉ contact@huissier-caen-acr.fr
💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN N° FR77 40031 00001 0000331402V 28
BIC N° CDCGFRPPXXX
Bureau annexe à
DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE SEIZE OCTOBRE A
14H30**

A LA DEMANDE DE :

Monsieur [REDACTED] né [REDACTED]
[REDACTED] demeurant 8 Rue De La Plaine, à IGNY (91430) ;

Pour lequel, domicile est élu au Cabinet CGNT AVOCATS, dont le siège social est 42, Rue Horace Vernet à ISSY LES MOULINEAUX (92130) et représenté par Maître Caroline COHEN, laquelle se constitue ;

Elisant également domicile en l'Etude de la SELARL ACR HUISSIERS, Commissaires de Justice associés à CAEN (14000) 4 rue Alfred Kastler,

AGISSANT EN VERTU :

- d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal judiciaire de NANTERRE en date du 21/11/2023 et précédemment signifié le 18/04/2024;
- d'un jugement rectificatif, réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par le Tribunal judiciaire de NANTERRE en date du 13/03/2025 et précédemment signifié le 18/07/2025;

Je, Kassandra GENOVESE, Commissaire de Justice associée de la SELARL A.C.R. HUISSIERS, Commissaires de Justice Associés, demeurant 4 Rue Alfred Kastler à (14000) CAEN, soussignée,

Conformément aux articles 35 à 37 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 et aux articles R 322-1 et suivants du code des Procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour à l'adresse suivante :

**1 Place du Kiosque à DIVES-SUR-MER (14160), 1^{er} étage, logement
n°213**

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont [REDACTED]
[REDACTED] poursuit la vente sur

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.86
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ contact@huissier-caen-acr.fr
 🏠 Paiement sécurisé sur :
 www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CCGF FRPP XXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire de
 NANTERRE, devant le juge de l'exécution chargé des saisies immobilières ;

Là étant, assistée de :

- Monsieur Dimitri DOS SANTOS du Cabinet EXPERTIM SAS, dont le siège social est 88 route du Tronquay, Hameau Picot, à CUSSY (14400), chargé par mes soins d'effectuer les différents diagnostics et mesurages prévus par la loi,
- Madame Marie-Pierre KERDUEL, témoin, chargée d'assister à l'ensemble de l'opération,
- Madame Virginie PIWTORAK, témoin, chargée d'assister à l'ensemble de l'opération,
- Monsieur [REDACTED] père du requérant, lequel est en possession des clés du logement,

Etant précisé que le bien en question est une résidence secondaire inoccupée, j'ai préalablement fixé un rendez-vous à Madame [REDACTED] par lettre recommandée avec accusé de réception et par lettre simple en date du 06/10/2025 afin de l'informer de ma venue et pour procéder au présent.

Le logement étant inoccupé et les clés étant en la possession de Monsieur [REDACTED] père du requérant, celui-ci m'a ouvert afin que je procède à la bonne exécution de ma mission en présence des autres personnes susvisées.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

L'appartement (Lot n°2257) et la place de stationnement privative (Lot n°2077) sont situés dans un immeuble sis 1 Place du Kiosque à DIVES-SUR-MER (14160), 1^{er} étage, logement n°213, et figurent au cadastre sous les références suivantes :

Cadastré :

Section : 1 ^{re} Division : 1 ^{er} Lotissement : 1 ^{er} Parcelles cadastrées					Surfaces cadastrées	
AN	4	2	1	PL DU KIOSQUE	01	ha 30 a 38 ca

Lot(s)-volume(s) : 2

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ contact@huissier-caen-acr.fr
 🔒 Paiement sécurisé sur :
 www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

Il s'agit d'une propriété en indivision à l'usage de résidence secondaire, laquelle est inoccupée, composée d'un appartement de 29.62 m² (carrez) selon rapport de superficie ci-joint, et d'une place de stationnement privée en souterrain.



Plan extrait du site internet : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

I- DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION ET SUPERFICIE

L'appartement de type T1, est situé sur la commune de DIVERS-SUR-MER (14160), au premier étage du bâtiment B, immeuble sécurisé datant de 1994, lequel donne sur PORT GUILLAUME, au-dessus de commerces et restaurants. Il s'agit d'un studio avec cellier, cabine, WC, salle de bains, séjour/ kitchenette et balcon.

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🏠 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE



Image extraite du site internet : <https://www.opexia.com/huissiers>

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Entrée (3.60m² carrez) :

Je constate que le sol est revêtu d'un carrelage beige composé de carreaux carrés posés de façon régulière sur l'ensemble de la pièce jusqu'aux extrémités. Je n'observe aucune fissure, tache ni manque d'email.

J'observe que les murs, de teinte claire uniforme, présentent une surface lisse exempte de traces, d'éraflures ou de fissures apparentes.

Il est à noter que le plafond, de couleur similaire aux murs, est homogène et ne présente ni décoloration, ni tache d'humidité, ni craquelure.

Je note que la porte d'entrée est en bon état général, sans rayure ni éclat avec quelques traces d'usage mais correctement alignées ; la poignée et charnières sont en bon état et dépourvues de déformation.

Je constate que les installations électriques visibles, notamment les interrupteurs, ne présentent ni cassure ni déformation. Les luminaires fixés au plafond sont intacts et correctement positionnés. La sonnette est fonctionnelle.

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNICITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 15230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.86
 📠 : 02.31.86.63.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 📄 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 (BAN N° FR77 40031 00001 0000331940V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX)
 Bureau annexé à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 ☎ : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
14056 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 📧 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



Salle de bain (2.90m² carrez) :

La pièce est ancienne mais en bon état général.

Je constate que le sol, composé de carrelage aux teintes claires, ne présente ni rayure, ni fissure, ni tache, ni déformation visibles.

J'observe que les murs sont revêtus de faïence beige en bon état général. Les carreaux sont correctement alignés et ne montrent ni éraflure, ni fissure notable. Plusieurs trous de chevilles sont cependant visibles en partie basse à proximité de la baignoire.

Il est à noter que le plafond affiche une coloration uniforme, sans trace de décoloration ni tache d'humidité.

Je note que la porte est en bon état général avec diverses traces d'usage, les poignées étant intactes et correctement positionnées.

La pièce est équipée d'un petit radiateur mural ancien mais en bon état général, d'une baignoire beige en bon état général, munie de sa robinetterie à l'usage, d'une meuble vasque avec lavabo assorti, en bon état général et surplombé d'un grand miroir en bon état dont seul l'un des spots est fonctionnel.

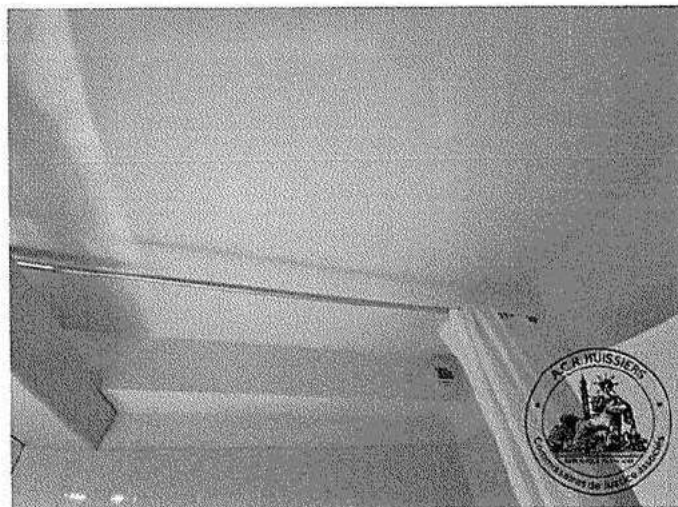
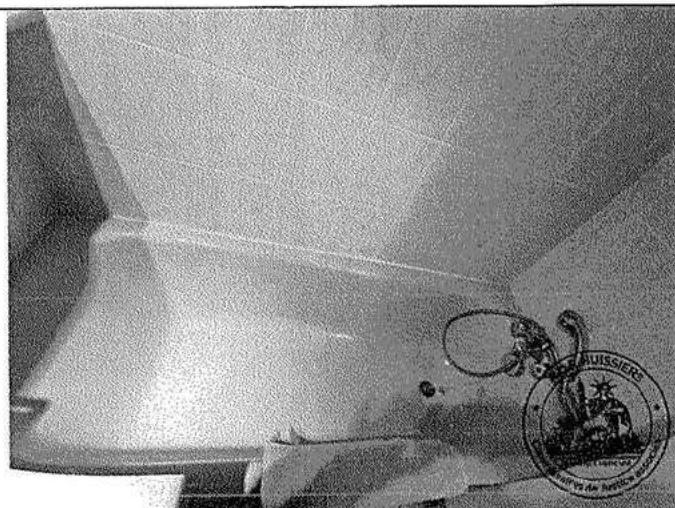
SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNICITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00011 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNCITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 00003 1840V 26
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40011 00011 0000331840V 28
 BC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNCITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 ☎ : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 📠 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 00031 00001 00003318429 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

Toilettes (1.20m² carrez) :

Je constate que le sol est revêtu de carreaux de carrelage de couleur claire, dépourvus de fissures et de taches ; les joints apparaissent réguliers et complets.

J'observe que les murs, peints sont en bon état général et ne présentent que de légères traces d'usage, sans fissure visible.

Il est à noter que le plafond, uniformément peint, ne révèle ni tache d'humidité ni craquelure. Un luminaire décoratif est installé au centre.

Je note que la porte d'entrée est correctement alignée et présente des traces grisâtres de frottement ; les poignées ne présentent ni casse ni jeu.

J'observe, près de l'entrée, un interrupteur encastré dont la plaque est intacte, sans fissure ni déformation.

Je constate qu'un dispositif de ventilation est fixé en hauteur sur le mur supérieur.

Il est à noter que les toilettes, constituées d'une cuvette de couleur claire et d'un abattant plus foncé, ne présentent ni fissure ni éclat. La chasse d'eau est fonctionnelle.



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02 31.86.17.68
 ☎ : 02 31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 Paiement sécurisé sur :
 www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 (BAN N° FR37 40031 00001 0000031840V 28
 SIC N° C0CGFRPPXXX)
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



Buanderie (1.06m² carrez) :

Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage de teinte claire, homogène, dépourvu de fissures, de taches ou de déformations visibles.

J'observe que les murs, uniformément peints dans une couleur claire, ne présentent ni fissures, ni éraflures, ni marques distinctes.

Il est à noter que le plafond, de teinte identique aux murs, est en bon état. Une légère craquelure est présente au centre au niveau d'un angle du mur.

Je note que la porte visible est en bon état général et ne présentent que des traces d'usage; les éléments de fermeture sont alignés et fonctionnels, sans défaut apparent.

Je constate que l'installation électrique apparente se compose d'un tableau électrique encastré en bon état apparent; les interrupteurs et prises ne révèlent aucune anomalie.

J'observe la présence d'un chauffe-eau vertical dont la surface, globalement lisse, comporte une tache de corrosion notable sur la face avant.

Il est à noter enfin cette pièce comprend une arrivée et une évacuation d'eau pour machine à laver.

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14056 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 43031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🌐 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 00003318401 29
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



Chambre (3.36m² Carrez) :

Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage composé de carreaux carrés de couleur claire ; il est propre, sans fissures et seule une petite tâche est visible à l'entrée de la pièce.

J'observe que les murs, lisses et peints dans une teinte claire, sont en bon état général et exempts d'effraflures et de fissures ; sur le mur de droite, se trouve une ouverture donnant dans le séjour.

Il est à noter que le plafond, uniforme et peint en blanc, ne présente ni décoloration ni taches d'humidité et comporte un luminaire central.

Je note que la porte est intacte, dépourvue de rayures et d'éclats avec seulement quelques traces d'usage apparentes.

Je constate enfin que les prises et interrupteurs électriques sont en bon état et correctement fixés.

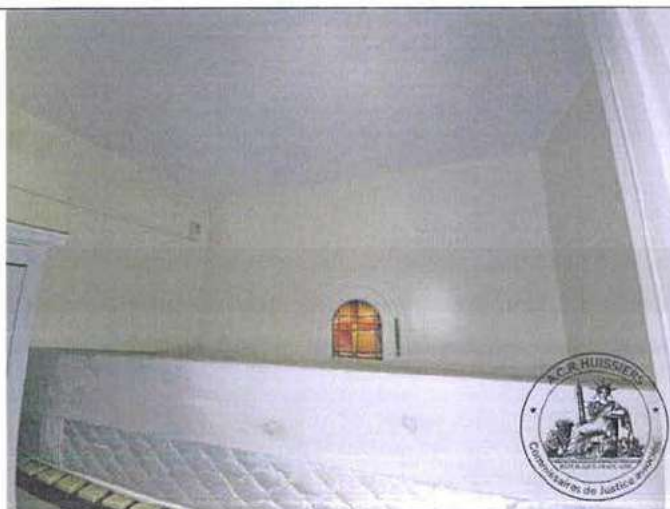
SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNICITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@hussier-caen-acr.fr
 🏠 Paiement sécurisé sur :
www.hussier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.69.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 000333840V 28
 BIC N° CDCSFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 15230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.63.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🔒 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331940V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



Séjour / Cuisine (17.50m² Carrez) :

Je constate que le sol, en carrelage, s'étend uniformément dans toute la pièce, sans fissure, tache, rayure ni déformation visibles. Seul un morceau de plinthe est manquant sur le mur du fond, à gauche de la cuisine.

J'observe que les murs en peinture, ne présentent aucune éraflure ni fissure mais seulement de légères traces d'usage.

Il est à noter que le plafond, peint en blanc, ne révèle aucune zone de décoloration, tache d'humidité ni craquelure.

Je note que la baie-vitrée coulissante est dépourvue de rayures ou d'éclats et est muni d'un store et d'un volet roulant à manivelle, dur mais fonctionnel.

J'observe que les installations électriques, incluant interrupteurs et prises visibles, sont intègres, sans cassure ni déformation, et que les luminaires intégrés au plafond ainsi qu'au mobilier sont fonctionnels, sans plaque manquante ni autre anomalie.

Il est à noter enfin que le radiateur présent est en bon état, sans éclat, corrosion ni salissure apparente.

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice

4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230

14066 CAEN CEDEX 4

☎ : 02.31.86.17.66

☎ : 02.31.86.68.76

✉ : contact@huissier-caen-acr.fr

📄 Paiement sécurisé sur :

www.huissier-caen-acr.fr

Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX

Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

Le coin cuisine est équipé d'un plan de travail et d'une crédence en bois en bon état; d'une plaque de cuisson électrique en bon état, d'un évier en inox à un bac en bon état ainsi que de plusieurs placards et tiroirs.

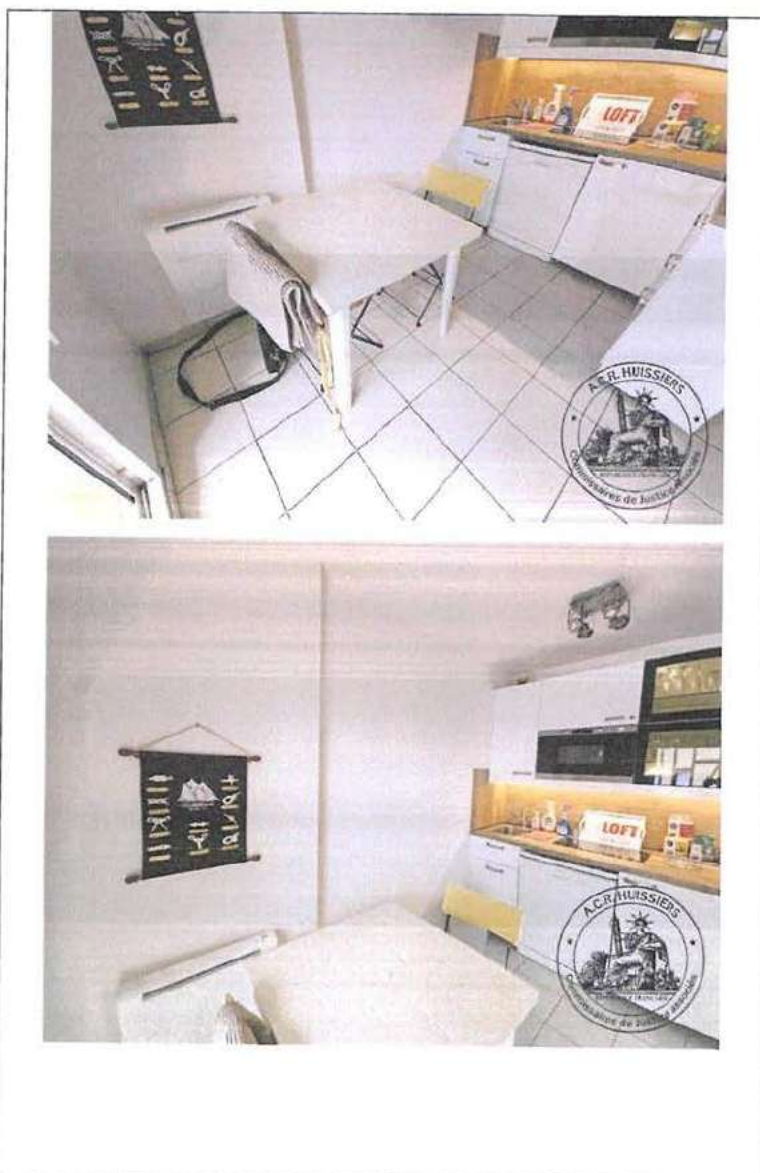


SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.86
 ☎ : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00011 000331840V 28
 BC N° CDCGRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE



ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNICITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331940V 28
 BIC N° CCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 000031840V 28
 BIC N° CCGFPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🔒 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 000033 1840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE



**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

Balcon :

Je constate que le sol du balcon est constitué de carreaux de céramique beige clair disposés régulièrement, et je relève plusieurs traces foncées et irrégulières réparties, principalement à proximité des angles.

J'observe que les murs du balcon, peints en blanc, présentent des marques verticales diffuses ainsi que quelques traces de saleté localisées à leur base.

Il est à noter qu'un garde-corps en métal gris, pourvu d'une barre supérieure cylindrique, ceint l'ensemble du périmètre du balcon : je ne constate aucune déformation ni trace de corrosion visible.

Il y a un éclairage extérieur, lequel est fonctionnel.



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🖨 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexé à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Parking :

Il s'agit d'une place de parking en souterrain de l'immeuble et portant le numéro 77.

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler - UNICITE
 Bâtiment D - 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 🌐 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 0001 0000331840V 28
 BIC N° CDOGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

Elle est située à fleur d'un mur en parpaings.

Je constate que le sol présente plusieurs zones de décoloration et des taches diffuses brunâtres et grisâtres. J'observe également des traces d'usure et de salissure près des barrières de stationnement, sans fissure apparente.

J'observe que le mur en béton brut et en parpaing situé à gauche comporte des traces sombres diverses ainsi que quelques marques de perforation.



SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14056 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.66
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 00003318409 28
 BIC N° CDCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE



**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

**II- CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS,
 MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT**

Le logement n'est pas occupé et n'est pas loué.

**III- DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT PROCES VERBAL
 DE DESCRIPTION**

Rapports et diagnostics de Monsieur Dimitri DOS SANTOS, du Cabinet EXPERTIM SAS comprenant notamment :

- Diagnostic de performance énergétique
- Rapport sur l'installation électrique
- Rapport superficie Carrez
- Rapport Amiante
- Etat des risques et pollution

SELARL
A.C.R. HUISSIERS
 Commissaires de Justice Associés
 Huissiers de Justice
 4, Rue Alfred Kastler – UNICITE
 Bâtiment D – 2^{ème} étage
 BP 16230
 14066 CAEN CEDEX 4
 ☎ : 02.31.86.17.56
 📠 : 02.31.86.68.76
 ✉ : contact@huissier-caen-acr.fr
 💳 Paiement sécurisé sur :
www.huissier-caen-acr.fr
 Carte des Dépôts et Consignations
 IBAN N° FR77 40031 00001 0000331840V 28
 BIC N° CCGFRPPXXX
 Bureau annexe à
 DOUVRES LA DELIVRANDE

**ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

IV- AUTRES RENSEIGNEMENTS UTILES

Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques.

Le nom du syndic de copropriété ne m'a pas été communiqué et aucun affichage n'en fait mention sur place.

oOo

Mes opérations étant terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 16/10/2025 à 14h30 pour se terminer le 16/10/2025 à 15h30, pour une durée totale de 01H00.

Coût de l'Acte

Arrêté du 28 février 2024

Émoluments (Art. R444-3 C.Com)	221,36 €
Frais de déplacement	9,44 €
Total HT	230,76 €
TVA 20%	46,15 €
Total TTC	276,91 €

Commissaire de Justice
Maître Kassandra GENOVESE





Le Rapport Officiel de Diagnostic

Aujourd'hui, vous disposez de tous les résultats d'analyse de votre bien effectués par l'un des membres de notre réseau national de diagnostiqueurs certifiés.



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien
www.diagamter.com



Bienvenue chez Diagamter

Vous vendez ou vous louez un bien immobilier. C'est un acte important, notamment en matière d'information aux futurs acquéreurs ou occupants de votre bien.

Ainsi, conscient des responsabilités que cela implique, le rapport de diagnostic est un des éléments clés de l'ensemble des formalités que nous nous devons de remplir. Un document officiel.

Vous vous doutez certainement que la compétence technique est au cœur de notre métier, celui de diagnostiqueur immobilier, même à responsabilité élevée.

Les 110 cadets liés à notre marque, présents sur l'ensemble du territoire national, travaillent ainsi, par le respect des protocoles qui leur incombent, une fois sans faille de leurs rapports de contrôles et de diagnostics. Ne perdons jamais de vue qu'en fin de compte c'est le diagnostic immobilier qui vous exonère, en tant que particulier, de la garantie des vices cachés fournie à votre acquéreur (ordonnance 8 juin 2005).

Une charte des valeurs guide au quotidien les actions de l'ensemble des membres de notre réseau national et contribue à faire de notre marque Diagamter, une marque « irréprochable pour votre bien ».

Si vous êtes de ceux pour qui l'exemplarité est l'un des critères majeurs quant au choix de votre diagnostiqueur, alors, à nous de vous démontrer tout le sens que nous lui donnons.

Merci de la lecture de ce document, que nous avons élaboré pour votre bien.

Guillaume EXBRAYAT
Président Diagamter France





Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-DVD01-2510-D19

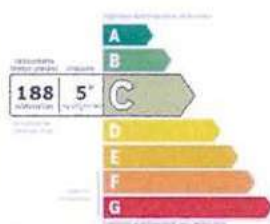


Propriétaire : Monsieur [REDACTED]
Adresse du bien : 1 place du kiosque, 14160 DIVES SUR MER
Nature du bien : Appartement T1
Localisation du bien : Etage 1er
Numéro de lot : Lot principal (2257), Parking (2077)
Date du permis de construire : 1994
Date limite de validité : 15/04/2026
Référence client :

DPE

Date limite de validité : 16/10/2035

Consommation énergétique



Emission de gaz à effet de serre

* Dont émissions de gaz à effet de serre



La consommation annuelle est estimée entre 510 € et 730 € par an.

Amiante

Validité illimitée (sauf travaux)

Absence d'amiante : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ref. : DIA-DVDD1-2510-019

ERP	Date limite de validité : 15/04/2026
Il existe des risques naturels et/ou technologiques pour ce bien : Inondation, ppr Inondation approuvé le 10/08/2021 ; exposé. Risque sismique : Zone Très faible Risque radon : Faible INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : Zonage du retrait-gonflement des argiles : Aléa Résiduel	

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.
Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.
* pour le cas où l'état indique validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas : de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amianté pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu desdites grilles.

1 place du kiosque, 14160 DIVES SUR MER

88 route du tronquay, 14400 CUSSEY
02 31 22 17 50 jorge.dessantos@diagamiter.com

jorge.dos-santos@diagamtec.com

dimitri.dos-santos@diegamer.com

[Sommaire](#)

Rapport DPE	7
Rapport Amiante	17
Rapport Surface Carrez	22
Rapport Electricité	29
Rapport ERP	40
Attestation d'assurance du dossier	64
Certificat de compétences du dossier	65
Attestation sur l'honneur DDT	66