COPIE

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **PERIGUEUX** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

## EN UN LOT

A MAREUIL EN PERIGORD (24340 – Dordogne) 1 chemin des Ormeaux, 11 route Raymond Roland, une maison sur un terrain d'une contenance totale de 83a 19ca.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de la** [redacted] Société Coopérative à personnel et capital variables régie par les dispositions du livre V du Code Rural et du Livre V du Code Monétaire et Financier identifiée au SIREN sous le numéro [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 26 quai de la Rapée – 75012 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL HL CONSEILS et CONTENTIEUX, représentée par Maître Carolina MORA, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, demeurant 1 rue Cournarie – 24120 TERRASSON.

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

1e rôle

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**EN VERTU** de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement du 5 mars 2024 et d'un jugement rectificatif du 26 mars 2024 rendus par le Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX, signifiés le 25 avril 2024, définitifs ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de BORDEAUX le 4 juillet 2024.

Garantis par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX le 11 juillet 2024 sages 2404P01 volume 2024 V numéro 2196, suivie d'un bordereau rectificatif publié le 22 juillet 2024 sages 2404P01 volume 2024 V numéro 2302, se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 14 septembre 2023 sages 2404P01 volume 2023 V numéro 4090.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Olivier BOUDOT, Commissaire de Justice à RIBERAC, en date du 28 avril 2025, fait signifier commandement à :

- **Monsieur** [redacted] né le [redacted] de nationalité française, époux de Madame [redacted] demeurant [redacted]

- **Madame** [redacted] née le [redacted] de nationalité française, épouse de Monsieur [redacted] demeurant 1 chemin des Ormeaux, 11 route Raymond Roland Mareuil - 24340 MAREUIL EN PERIGORD.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

[redacted]

2e rôle

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Engagement n° 0000294044S Habitat

Personnes concernées :

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Personnes concernées :

[redacted]

SYLVIE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3e rôle

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX le 16 juin 2025 sages 2404P01 volume 2025 S numéro 37.

Par exploit de
Commissaire de Justice à
en date du
la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE a donné assignation à Monsieur [redacted] KOTORI et Madame Sylvie [redacted] son épouse, d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX.

**DESIGNATION**
**DU BIEN MIS EN VENTE**

A MAREUIL EN PERIGORD (24340) 1 chemin des Ormeaux, 11 route Raymond Roland, Les Trois Marias,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au sous-sol : deux caves, chaufferie ;
- au rez-de-chaussée : salon, cuisine, une chambre, salle de bains, salle d'eau, buanderie, salle d'attente, deux bureaux, trois celliers, salle de chirurgie, chenil, deux toilettes, dégagement, véranda ;
- à l'étage : palier, couloir, deux salles de bains, trois chambres, grenier.

Garage
Auvent
Piscine
Tennis à rénover
Jardin

Cadastrée :

- section F numéro 240 pour une contenance de 27a 18ca
- section F numéro 241 pour une contenance de 19a 40ca
- section F numéro 333 pour une contenance de 20a 93ca
- section F numéro 336 pour une contenance de 15a 68ca

Contenance totale de 83a 19ca

4e 20b

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Olivier BOUDOT, Commissaire de Justice à RIBERAC, le 12 juin 2025, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que la désignation est la suivante :

- au rez-de-chaussée : deux entrées, une pièce, débarras, dégagement, deux WC, lingerie divisée en trois espaces, couloir, cuisine, salon/salle à manger sur deux niveaux, salle de bains, trois chambres, escalier menant à l'étage ;
- à l'étage : couloir, deux salles de bains dont une avec WC, trois chambres, débarras, combles, escalier menant au sous-sol ;
- au sous-sol : couloir, cellier, espace avec pompe à chaleur.

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

Suivant l'acte acquisitif reçu par Maître Laurent PISTRE CERDAN, Notaire à PERIGUEUX, le 7 août 2020, ci-après visé, il a été relaté ce qui suit :

Le bien est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
oAs1 : périmètre de protection du captage des sources d'eau potable
oAC1 : périmètre de protection de monument historique.

L'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

Le certificat d'urbanisme révèle l'existence d'un emplacement réservé. Le plan annexé précise la localisation de cet emplacement qui a une longueur de 493m et une largeur de 8m pour une superficie de 4161m².
Cet emplacement a été constitué aux termes du plan local d'urbanisme pour l'agrandissement du chemin rural de Saint-Priest.
Toute construction est interdite à l'endroit de cet emplacement.

SCI RÔB

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquérir cet emplacement.
La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fix le prix de l'immeuble.
Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

Le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Laurent PISTRE CERDAN, Notaire à PERIGUEUX, le 7 août 2020.

En la personne de **Monsieur** [redacted] **et Madame** [redacted] **son épouse**, partie saisie

Le bien, objet de la présente vente, appartient à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] son épouse, susnommés, pour l'avoir acquis, étant mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de LA HOUSSAYE-EN-BRIE (Seine-et-Marne) le 21 octobre 1995, de :

[redacted]

[redacted]

6e Rôle

[redacted]

Selon acte reçu par Maître Laurent PISTRE CERDAN, Notaire à PERIGUEUX, le 7 août 2020, publié au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX, le 4 septembre 2020 sages 2404P01 volume 2020 P numéro 5461.

Moyennant le prix principal de 300 000 Euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt sous seing privé consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, créancier poursuivant la présente vente.

Observation étant ici faite qu'audit acte, il a été relaté ce qui suit :

« REPORT DE L'USUFRUIT SUR LE PRIX – CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT

L'usufruit est, d'un commun accord, reporté sur le solde disponible du prix.
Les parties concluent entre elles une convention de quasi-usufruit.
En qualité de quasi-usufruitier, il aura la jouissance des liquidités jusqu'à son décès, époque à partir de laquelle elles profiteront au nu-propriétaire. Le nu-propriétaire autorise donc le quasi-usufruitier à consommer ces liquidités comme un plein propriétaire.
La créance de restitution sera équivalente au montant des liquidités au moment de l'ouverture du quasi-usufruitier. Ce prélèvement devra s'effectuer dans les six mois suivant l'extinction de l'usufruit, passé ce délai la dette de restitution portera intérêt au taux légal sans qu'il soit besoin d'une sommation à payer.
Le nu-propriétaire sera rétabli dans sa propriété par prélèvement de la créance de restitution sur la succession du quasi-usufruitier avant toute dévolution successorale.
Le nu-propriétaire ne demande pas au quasi-usufruitier de fournir une sûreté garantissant le règlement à terme de sa créance de restitution.
Un extrait des présentes sera remis par les soins du notaire soussigné à l'établissement gestionnaire du compte. »

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

Me Pôle

## Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

# CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

## CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix. Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire. Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu. A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée. .

### ARTICLE 3 – 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 le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers 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 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours. Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen. L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

g^e RÓB

### ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi. Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 6 – 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 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 forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 qui que ce soit.

## CHAPITRE II : ENCHERES

### ARTICLE 8 – 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 9 – GARANTIE À 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6 du Code des procédures civiles d'exécution, 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 restitué en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la

caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### ARTICLE 10 – 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 11 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.
Si le prix de la nouvelle vente forcée 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 créanciers et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## CHAPITRE III : VENTE

### ARTICLE 12 – 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de

10e rôle

PERIGUEUX (le compte séquestre dédié étant intitulé : ORDRE – SEQUESTRES SAISIES IMMOBILIERES), désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.
Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie. Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution. 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 séquestrée et les intérêts produits.

**ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui. Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution. Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable. Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

**ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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. 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. Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Me RÔLE

### ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix 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 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 17 – 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 forcée 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 (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

### ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

12e rôle

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

**ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera 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, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
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. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

**ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée. 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 forcée. 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 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété. En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

**ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège. L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble. En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant

13e rôle

l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

### ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal. Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif. Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution. Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

### ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution. Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

### ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

### ARTICLE 27 – 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 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, 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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 devra intervenir

Me Rôle

dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## CHAPITRE VI : CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 29 – FORMALITE APRES LA CONSIGNATION : DISTRIBUTION DU PRIX

#### DISTIBUTION AMIABLE

**A – En cas de créancier unique**

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution, celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente. La demande de paiement doit être motivée. Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation, et , selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du Juge de l'Exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente. Le séquestre procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal. Le séquestre ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution. Dans le délai d'un mois, le séquestre informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde. En cas de contestation, le Juge de l'Exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

**B – En cas de pluralité de créanciers**

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution, la partie poursuivante notifie dans le délai de deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à l'article 2375 du Code civil. Le décompte actualisé doit être produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivant la demande qui en est faite, comme indiqué ci-dessus. A défaut pour le créancier d'adresser son décompte actualisé dans le délai imparti, il se trouve déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R. 322-7 ou R.322-13 du Code des procédures civiles d'exécution.

Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L.331-2 du Code des procédures civiles d'exécution. Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L.331-2 du Code des procédures civiles d'exécution, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder

15e 2016

dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.
La partie poursuivante élabore le projet de distribution. A cette fin, elle peut convoquer les créanciers. Ce projet sera notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution ainsi qu'au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance. La notification a lieu conformément aux règles de notification entre Avocats sauf à procéder par voie de signification à l'égard du débiteur n'ayant pas considéré Avocat.
A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. Le Juge de l'Exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article R. 332-5 du Code des procédures civiles d'exécution.
Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation. Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et lorsqu'il est fait application de l'article R. 331-3 du Code des procédures civiles d'exécution sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.
A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité. En l'absence de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, il sera recouru à la phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

## DISTIBUTION JUDICIAIRE

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le Juge de l'Exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées, tous documents utiles. A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le Juge de l'Exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution. A défaut elle est formée par assignation.
Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution ; le cas échéant le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur. L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

## REMUNERATION DE L'AVOCAT CHARGE DE LA DISTRIBUTION

Il sera alloué à l'avocat, chargé de la distribution, un émolument calculé conformément aux dispositions de l'article A 444-192 du code de commerce.

16e rôle

## RETRIBUTION DU SEQUESTRE

La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir conformément à l'article R. 331-3 du Code des procédures civiles d'exécution. Elle est fixée à 105 % du taux de la Caisse des Dépôts et Consignations au *prorata temporis*, plus 1.5 % des sommes à distribuer. En cas de contestation, elle est fixée par le Tribunal.

### Article 30 – RESERVE GENERALE

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété. En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou parties des immeubles mis en vente qui pourraient se produire. En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages et intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.
Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

* *
*

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par Me
Avocat du créancier poursuivant, soussigné.

A PERIGUEUX, le

17e 206

**MISE A PRIX**

**QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000 €)**

18e rôle

AFFAIRE : LA [redacted] C/ Mr et Mme [redacted]

N° RG :

# DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SELARL HL CONSEILS et CONTENTIEUX, représentée par Maître Carolina MORA, Avocat de la [redacted] poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

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

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Olivier BOUDOT, Commissaire de Justice à PERIGUEUX, le 12 juin 2025,

2°/ du dossier technique établi par la SAS EXPERTISE 24/87, comprenant :

- le certificat de superficie,
- l'état parasitaire,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques et pollutions.

Et Maître Carolina MORA, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.