

# Juris Aquitaine

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €

immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95 / 📠 05 53 35 94 96

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15 / 📠 05 53 35 94 96

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

http://www.jurisaquitaine.com

## ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

1<sup>er</sup> Août 2023

AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BERGERAC,

A COMPARU, Maître Aurélie GIRAUDIER, Avocat au Barreau de BERGERAC, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, demeurant 52 avenue du Président Wilson 24100 BERGERAC, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, Avocat constitué de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD (CRCAM Charente-Périgord), société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code rural, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le numéro D 775 569 726, dont le siège social est sis 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, représentée par Pascal LE PRINCE, en sa qualité de Responsable du Pôle judiciaire, domicilié en cette qualité audit siège,

Lequel a déposé entre les mains de nous,

Carinne DE SOZA

Greffier soussigné,

le Cahier des conditions de vente, auquel sont joints :

- ➔ la copie de l'assignation délivrée aux débiteurs saisis pour comparaître à l'audience du juge de l'exécution du vendredi 20 OCTOBRE 2023 à 14 h 00,
- ➔ l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie,
- ➔ la copie du procès-verbal de description des lieux établi le 07/07/2023 par la SCP FROMENT – BONAFIOUS BLEMOND, commissaire de justice à BERGERAC,
- ➔ le certificat d'urbanisme n° CU 024 194 23 D.0008 établi le 25/05/2023, le plan parcellaire et le plan de situation,
- ➔ la lettre de réponse de la mairie de GARDONNE reçue le 18/07/2023 (assainissement),

- le courriel reçu du service des impôts des particuliers le 05/07/2023 (situation fiscale)
- un extrait de la matrice cadastrale délivré le 24/03/2023
- un extrait du plan cadastral informatisé délivré le 20/03/2023,
- une copie de l'acte de vente entre les conjoints BARTHELEMY et Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL et Madame Nathalie RIVIERE, en date du 28/03/2017 reçu par Maître Axelle-Marie LAVAL, notaire à LA FORCE (Dordogne)

Concernant la procédure de saisie immobilière engagée à l'encontre :

**Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL**, né le 03/04/1972 à LE BOUSCAT (33110), de nationalité française, sondeur-géotechnicien, marié avec Madame Nathalie RIVIERE sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DURAS (47120) le 26/05/2012, demeurant 261 Vallée de la Tipaerui - 98714 - PAPEETE - POLYNESIE FRANCAISE,

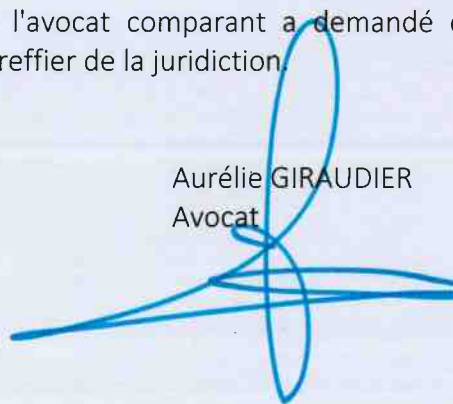
**Madame Nathalie RIVIERE**, née le 14/11/1972 à DRANCY (93700), de nationalité française, sans profession, mariée avec Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DURAS (47120) le 26/05/2012, demeurant 46 chemin des Bateliers - 24130 - SAINT PIERRE D'EYRAUD,

Desquels comparution et dépôt, l'avocat comparant a demandé qu'il lui soit donné acte et a signé avec nous, greffier de la juridiction.

Grefe du Tribunal Judiciaire  
de Bergerac



Aurélie GIRAUDIER  
Avocat



## **Juris Aquitaine**

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €

immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95 / 📠 05 53 35 94 96

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15 / 📠 05 53 35 94 96

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CREANCIER POURSUIVANT :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD (CRCAM Charente-Périgord), société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code rural, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le numéro D 775 569 726, dont le siège social est sis 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, représentée par Pascal LE PRINCE, en sa qualité de Responsable du Pôle judiciaire, domicilié en cette qualité audit siège,

### AVOCAT POURSUIVANT :

Maître Aurélie GIRAUDIER, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE

### DEBITEURS SAISIS :

Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL, né le 03/04/1972 à LE BOUSCAT (33110), de nationalité française, sondeur-géotechnicien, marié avec Madame Nathalie RIVIERE sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DURAS (47120) le 26/05/2012, demeurant 261 Vallée de la Tipaerui - 98714 - PAPEETE - POLYNESIE FRANCAISE,

Madame Nathalie RIVIERE, née le 14/11/1972 à DRANCY (93700), de nationalité française, sans profession, mariée avec Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DURAS (47120) le 26/05/2012, demeurant 46 chemin des Bateliers - 24130 - SAINT PIERRE D'EYRAUD,

AUDIENCE D'ORIENTATION : VENDREDI 20/10/2023 à 14 h 00

MISE A PRIX : CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES, CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

### I) ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

#### ➤ AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD (CRCAM Charente-Périgord), société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code rural, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le numéro D 775 569 726, dont le siège social est sis 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, représentée par Pascal LE PRINCE, en sa qualité de Responsable du Pôle judiciaire, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué sur la présente poursuite de vente et ses suites Maître Aurélie GIRAUDIER, Avocat au Barreau de BERGERAC, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, demeurant 52 avenue du Président Wilson 24100 BERGERAC, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

#### ➤ IL A ETE PROCEDE A LA SAISIE IMMOBILIERE DES IMMEUBLES DONT LA DESIGNATION SUIV, PLUS AMPLEMENT DESIGNES CI-APRES :

Ensemble immobilier situé sur le territoire de la commune de GARDONNE (Dordogne), 18 avenue du Périgord, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu dit	Contenance
A	280	18 avenue du Périgord	13 a 21

Soit une contenance totale de 13 a 21 ca, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserves.

#### ➤ A L'ENCONTRE DE :

**Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL**, né le 03/04/1972 à LE BOUSCAT (33110), de nationalité française, sondeur-géotechnicien, marié avec Madame Nathalie RIVIERE sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DURAS (47120) le 26/05/2012, demeurant 261 Vallée de la Tipaerui - 98714 - PAPEETE - POLYNESIE FRANCAISE,

**Madame Nathalie RIVIERE**, née le 14/11/1972 à DRANCY (93700), de nationalité française, sans profession, mariée avec Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts, en l'absence de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de DURAS (47120) le 26/05/2012, demeurant 46 chemin des Bateliers - 24130 - SAINT PIERRE D'EYRAUD,

Suivant commandement aux fins de saisie immobilière délivré à Madame Nathalie RIVIERE par le ministère de la SCP FROMENT– BONAFIOUS BLEMOND, commissaire de justice à BERGERAC en date du 03/05/2023, à Monsieur David LEBEL suivant le ministère de la SCP LEHARTEL, commissaire de justice à PAPEETE en date du 23/05/2023 à Monsieur David LEBEL, portant sur un ensemble immobilier sis sur la commune de GARDONNE (Dordogne), 18 avenue du Périgord, consistant en une maison d'habitation de bourg composée de :

**Un logement principal sur 3 niveaux, en cours de rénovation :**

- Au rez-de-chaussée : Entrée par couloir central, WC (équipé d'un WC suspendu et lave mains), cuisine (deux cheminées, meubles de cuisine, évier, hotte aspirante), séjour (sol parquet bois ancien), véranda fermée,
- Au premier étage : 2 chambres, une salle de bains (baignoire, meuble vasque, cuvette de WC), Une chambre parentale (cheminée, salle de bains privative avec baignoire balnéo, meuble vasque avec vasque, espace douche italienne sèche-serviette électrique),
- Au deuxième étage : combles aménagés.

**Un logement annexe sur 2 niveaux, en cours de rénovation,** communiquant avec le 1<sup>er</sup> logement mais pouvant faire l'objet d'une séparation : Séjour (cheminée condamnée), Cuisine (en cours d'aménagement). A l'étage : 2 chambres (dont une avec aménagement en cours d'une salle d'eau / WC).

**Des dépendances :** garage en bois type grange à tabac. Cave en sous-sol.

**Cour, jardin, puits et terrain.**

**Observations générales sur le bien :** Chauffage central gaz. Surface utile totale de 253,99 m<sup>2</sup>. Surface au sol totale de 257,22 m<sup>2</sup>.

Le logement est actuellement vide de toute occupation physique mais des meubles sont stockés à l'intérieur (évacuation à prévoir)

L'ensemble cadastré section A n° 280, d'une contenance totale de 13 a 21 ca, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserves.

**➤ EN VERTU DE :**

▶ La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Axelle Marie LAVAL, notaire à LA FORCE (Dordogne) en date du 28/03/2017 portant prêt PTH AVEC ANTICIPATION FACILIMO n° 10000220852 d'un montant de 39.000,00 euros, prêt PTH LISSEUR n° 10000220853 d'un montant de 53.312,00 euros, prêt PTH AVEC ANTICIPATION FACILIMO n° 10000220854 d'un montant de 15.000,00 euros souscrits Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL et Madame Nathalie RIVIERE.

▶ Inscription de privilège de prêteur de denier publié et enregistré au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 19/04/2017, volume 2017 V n° 549,

► Inscription de privilège de prêteur de dernier et hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 19/04/2017, volume 2017 V 550 et 551,

► Inscription d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 19/04/2017, volume 2017 V 552,

➤ POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME, telle qu'arrêtée au 09/03/2023, à la somme de 103.979,80 € (CENT TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES), se décomposant comme suit :

**Prêt 10000220852 :**

Capital et intérêts échu et à échoir au 11/10/2022.....28.770,15 €,  
Intérêts de retard au taux de 4.20 % l'an au 11/10/2022 ..... 98,04 €,  
Intérêts de retard au taux de 1,20 % l'an du 11/10/2022  
au 09/03/2023 ..... 139,22 €,  
Indemnité de recouvrement ..... 2.020,77 €,

**Total.....31 028,18 €**

Outre les intérêts courus et à courir au taux de 1.20 % l'an à compter du 09/03/2023 sur la somme de 28.420,77 € jusqu'à complet paiement, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;

**Prêt 10000220853 :**

Capital et intérêts échu et à échoir au 11/10/2022.....53.522,40 €,  
Intérêts de retard au taux de 4.95 % l'an au 11/10/2022 ..... 49,02 €,  
Intérêts de retard au taux de 1,95 % l'an du 11/10/2022  
au 09/03/2023 ..... 417,14 €,  
Indemnité de recouvrement ..... 3.749,99 €,

**Total.....57.738,55 €**

Outre les intérêts courus et à courir au taux de 1.95 % l'an à compter du 09/03/2023 sur la somme de 52.402,56 € jusqu'à complet paiement, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;

**Prêt 10000220854 :**

Capital et intérêts échu et à échoir au 11/10/2022.....13.139,00 €,  
Intérêts de retard au taux de 3.90 % l'an au 11/10/2022 ..... 26,22 €,  
Intérêts de retard au taux de 0.90 % l'an du 11/10/2022  
au 09/03/2023 ..... 47,85 €,  
Indemnité de recouvrement ..... 2.000,00 €,

**Total.....15.213,07 €**

Outre les intérêts courus et à courir au taux de 1.20 % l'an à compter du 09/03/2023 sur la somme de 13.023,34 € jusqu'à complet paiement, sans

préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 23/06/2023 (vol 2023 S n° 37 et vol. 2023 S n° 38).

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BERGERAC (DORDOGNE) du Vendredi 20/10/2023 à 14 h 00 l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il lui a notamment été indiqué quel serait le montant de sa dette, motivant la présente action, à la date de l'audience d'orientation, soit une somme de **CENT QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS ET VINGT CENTIMES (104.892,20 €)** se décomposant comme suit :

**Prêt 10000220852 :**

Capital et intérêts échu et à échoir au 11/10/2022.....	28.770,15 €,
Intérêts de retard au taux de 4.20 % l'an au 11/10/2022 .....	98,04 €,
Intérêts de retard au taux de 1,20 % l'an du 11/10/2022 au 20/10/2023 .....	349,46 €,
Indemnité de recouvrement .....	2.020,77 €,

**Total.....31 238,42€**

Outre les intérêts courus et à courir au taux de 1.20 % l'an à compter du 20/10/2023 sur la somme de 28.420,77 € jusqu'à complet paiement, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;

**Prêt 10000220853 :**

Capital et intérêts échu et à échoir au 11/10/2022.....	53.522,40 €,
Intérêts de retard au taux de 4.95 % l'an au 11/10/2022 .....	49,02 €,
Intérêts de retard au taux de 1,95 % l'an du 11/10/2022 au 20/10/2023 .....	1 047,05 €,
Indemnité de recouvrement .....	3.749,99 €,

**Total.....58.368,46 €**

Outre les intérêts courus et à courir au taux de 1.95 % l'an à compter du 20/10/2023 sur la somme de 52.402,56 € jusqu'à complet paiement, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;

**Prêt 10000220854 :**

Capital et intérêts échu et à échoir au 11/10/2022 ..... 13.139,00 €,  
Intérêts de retard au taux de 3.90 % l'an au 11/10/2022 ..... 26,22 €,  
Intérêts de retard au taux de 0.90 % l'an du 11/10/2022  
au 20/10/2023 ..... 120,10 €,  
Indemnité de recouvrement ..... 2.000,00 €,

**Total.....15.285,32 €**

Outre les intérêts courus et à courir au taux de 1.20 % l'an à compter du 20/10/2023 sur la somme de 13.023,34 € jusqu'à complet paiement, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BERGERAC (DORDOGNE) du Vendredi 20/10/2023 à 14 h 00 au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

**➤ PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur,
- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

**➤ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :**

Un ensemble immobilier sis sur la commune de GARDONNE (Dordogne), 18 avenue du Périgord, consistant en une maison d'habitation de bourg composée de :

**Un logement principal sur 3 niveaux, en cours de rénovation :**

- Au rez-de-chaussée : Entrée par couloir central, WC (équipé d'un WC suspendu et lave mains), cuisine (deux cheminées, meubles de cuisine, évier, hotte aspirante), séjour (sol parquet bois ancien), véranda fermée,
- Au premier étage : 2 chambres, une salle de bains (baignoire, meuble vasque, cuvette de WC), Une chambre parentale (cheminée, salle de bains privative avec baignoire balnéo, meuble vasque avec vasque, espace douche italienne sèche-serviette électrique),
- Au deuxième étage : combles aménagés.

**Un logement annexe sur 2 niveaux, en cours de rénovation,** communiquant avec le 1<sup>er</sup> logement mais pouvant faire l'objet d'une séparation : Séjour (cheminée



condamnée), Cuisine (en cours d'aménagement). A l'étage : 2 chambres (dont une avec aménagement en cours d'une salle d'eau / WC).

Des dépendances : garage en bois type grange à tabac. Cave en sous-sol.

Cour, jardin, puits et terrain.

Observations générales sur le bien : Chauffage central gaz. Surface utile totale de 253,99 m<sup>2</sup>. Surface au sol totale de 257,22 m<sup>2</sup>.

Le logement est actuellement vide de toute occupation physique mais des meubles sont stockés à l'intérieur (évacuation à prévoir)

L'ensemble cadastré section A n° 280, d'une contenance totale de 13 a 21 ca,

Ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserves.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- ➡ la copie du procès-verbal de description des lieux établi le 07/07/2023 par la SCP FROMENT – BONAFOUS BLEMOND, commissaire de justice à BERGERAC,
- ➡ la lettre de réponse de la mairie de GARDONNE reçue le 18/07/2023 (assainissement),
- ➡ le courriel reçu du service des impôts des particuliers le 05/07/2023 (situation fiscale)
- ➡ un extrait de la matrice cadastrale délivré le 24/03/2023
- ➡ un extrait du plan cadastral informatisé délivré le 20/03/2023,
- ➡ une copie de l'acte de vente entre les consorts BARTHELEMY et Monsieur David Patrick Jean-Louis LEBEL et Madame Nathalie RIVIERE, en date du 28/03/2017 reçu par Maître Axelle-Marie LAVAL, notaire à LA FORCE (Dordogne)

#### ➤ MISE A PRIX

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi,

- ➡ en un seul lot,
- ➡ sur la mise à prix de CINQUANTE MILLE (50.000 €), fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

#### ➤ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme intéressant cet immeuble seront ultérieurement annexés au présent cahier des conditions de vente, soit :

- ➡ constat de risque d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1er janvier 1949 (C. sant. publ., art. L. 1334-5 et L. 1334-6 ; art. R. 1334-3-4 à R. 1334-11),

- état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 (C. sant. publ., art. L. 1334-7 et L. 1334-13; art. R. 1334-24),
- état termites pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée par le préfet (CCH, art. L. 133-6 et R. 133-7),
- un diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3; art. R. 134-1 et s.),
- un état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7; art. R. 134-6 à R. 134-9).

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- le certificat d'urbanisme n° CU 024 194 23 D.0008 établi le 25/05/2023, le plan parcellaire et le plan de situation,

#### ➤ ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire desdits bien par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte d'acquisition reçu par Maître Axelle Marie LAVAL, notaire à LA FORCE (24), le 28/03/2017, publié au service de la publicité foncière de PERIGUEUX, le 19/04/2017 vol 2017 P n° 01555.

## II) 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.

#### **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 BATONNIER SEQUESTRE, désignée 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.

#### **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 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 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. 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 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<sup>er</sup> juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition

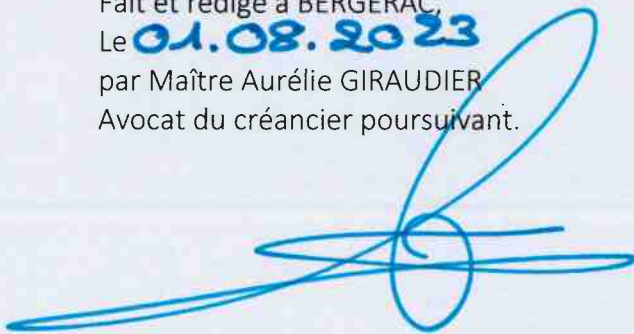
éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**ARTICLE 29 – 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 à BERGERAC,  
Le 01.08.2023  
par Maître Aurélie GIRAUDIER  
Avocat du créancier poursuivant.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.