

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

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT TROIS AVRIL

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

A COMPARU : Maître Nathalie MARRACHE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, demeurant 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), membre de la SELARL JURIS AQUITAINE, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie – 24000 PERIGUEUX, et de la **SELARL EKIP**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le numéro 453 211 393, dont le siège social est sis 2 Rue de Caudéran, BP 20709, 33000 BORDEAUX, représentée par son co-gérant en exercice, **Maître François LEGRAND**, Mandataire judiciaire, demeurant 6 Place Saint Vincent, BP 20085, 40102 DAX, agissant **ès qualité de mandataire liquidateur de la société CHI**, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de DAX sous le n°803 029 149, dont le siège social est sis 15 Impasse du Marché Couvert - 40400 TARTAS, représentée par son gérant, Monsieur Abdourahmane DIOP, demeurant 22 Rue des Marguerites - 24410 SAINT-AULAYE-PUYMANGOU, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de DAX du 30/11/2022,

Laquelle a déposé entre les mains de nous,
Greffier soussigné,

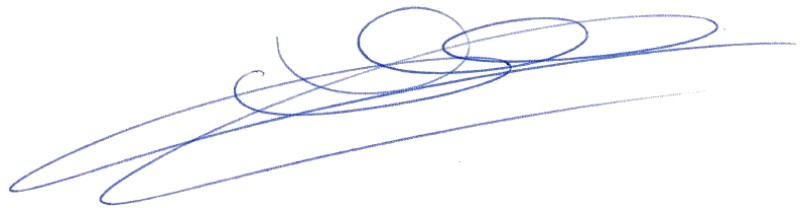
le Cahier des conditions de vente, auquel sont joints :

- la copie de l'ordonnance rendue le 10/02/2026 par le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la société CHI, nommé à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de DAX du 30/11/2022,
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance susvisée valant saisie,
- l'état hypothécaire hors formalité,
- le rapport d'expertise établi le 01/12/2025 par Monsieur Jean-Pierre MARTY, Expert immobilier à SAINT ASTIER,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés les 16 et 19 février 2026,
- un certificat d'urbanisme n° CUa 024 490 26 00013 établi le 09/03/2026, un plan parcellaire et un plan de situation,
- acte de vente reçu par Maître Jean-Laurent DELZANGLES, Notaire à EAUZE (Gers), en date du 02/07/2014, publié au service de la publicité foncière de

PERIGUEUX (Dordogne) le 10/07/2014, sous les références 2404P31 2014 P n°1436,

dans le cadre de la procédure de vente des actifs immobiliers dépendant d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société CHI, en liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal de commerce de DAX du 30/11/2022,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

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

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15

Mail : cabinet@jurisquitaine.com

<http://www.jurisquitaine.com>

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE PROCEDURE DE
LIQUIDATION JUDICIAIRE
(ouverte après le 15 février 2009)

MANDATAIRE JUDICIAIRE POURSUIVANT :

La **SELARL EKIP**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le numéro 453 211 393, dont le siège social est sis 2 Rue de Caudéran, BP 20709, 33000 BORDEAUX, représentée par son co-gérant en exercice, **Maître François LEGRAND**, Mandataire judiciaire, demeurant 6 Place Saint Vincent, BP 20085, 40102 DAX, agissant **ès qualité de mandataire liquidateur de la société CHI**, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de DAX sous le n°803 029 149, dont le siège social est sis 15 Impasse du Marché Couvert - 40400 TARTAS, représentée par son gérant, Monsieur Abdourahmane DIOP, demeurant 22 Rue des Marguerites - 24410 SAINT-AULAYE-PUYMANGOU, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de DAX du 30/11/2022,

AVOCAT POURSUIVANT :

Maître Nathalie MARRACHE

Membre associée de la SELARL JURIS AQUITAINE

DEBITEUR SAISI :

La société CHI, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de DAX sous le n°803 029 149, dont le siège social est sis 15 Impasse du Marché Couvert - 40400 TARTAS, représentée par son gérant, Monsieur Abdourahmane DIOP, demeurant 22 Rue des Marguerites - 24410 SAINT-AULAYE-PUYMANGOU,

AUDIENCE D'ADJUDICATION :

MARDI 7 JUILLET 2026 à 14 h 30.

MISE A PRIX :

Trente-trois mille euros (33 000 €) avec faculté, en l'absence d'enchérisseur, de procéder à une baisse de mise à prix à 25 000 €, puis à 19 000 €

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

I) ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement du Tribunal de commerce de DAX en date du 30/11/2022, la liquidation judiciaire de **la société CHI**, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de DAX sous le n°803 029 149, dont le siège social est sis 15 Impasse du Marché Couvert - 40400 TARTAS, représentée par son gérant, Monsieur Abdourahmane DIOP, demeurant 22 Rue des Marguerites - 24410 SAINT-AULAYE-PUYMANGOU, a été prononcée.

Le jugement est aujourd'hui définitif.

➤ **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE** : La **SELARL EKIP**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le numéro 453 211 393, dont le siège social est sis 2 Rue de Caudéran, BP 20709, 33000 BORDEAUX, représentée par son co-gérant en exercice, **Maître François LEGRAND**, Mandataire judiciaire, demeurant 6 Place Saint Vincent, BP 20085, 40102 DAX, agissant **ès qualité de mandataire liquidateur de la société CHI**, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de DAX sous le n°803 029 149, dont le siège social est sis 15 Impasse du Marché Couvert - 40400 TARTAS, représentée par son gérant, Monsieur Abdourahmane DIOP, demeurant 22 Rue des Marguerites - 24410 SAINT-AULAYE-PUYMANGOU, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de DAX du 30/11/2022,

Ayant pour Avocat Maître Nathalie MARRACHE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, qui s'est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites, par application des dispositions de l'article L.642-18 du Code de commerce, suivant Ordonnance du Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de la société CHI en date du 10/02/2026, dont le dispositif est ci-après transcrit, la vente des immeubles ci-après désignés a été ordonnée :

« Nous, LOUBERE Yves, Juge près le Tribunal de Commerce de Dax, agissant en qualité de Juge-Commissaire de la procédure de Liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de CHI (SARLU) assisté de Me TACHOIRES, Greffier, avons rendu ce jour l'ordonnance ci-après :

LA PROCEDURE

Par jugement en date du 30/11/2022, le Tribunal de Commerce de Dax a ouvert une procédure de Liquidation judiciaire à l'encontre de CHI (SARLU) ; la

publicité au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales a été effectuée le 04/12/2022,

Par requête présentée le 20/02/2025, EKIP prise en la personne de Me François LEGRAND, sollicite d'ordonner la vente d'un bien immobilier relevant de la procédure de liquidation judiciaire,

Le débiteur a été convoqué en notre audience du 10/04/2025, renvoyée au 12/06/2025, 02/10/2025 puis 18/12/2025, pour qu'il soit statué sur les mérites de cette requête,

SUR QUOI,

Attendu que la vente aux enchères est le mode normal de réalisation des actifs en procédure de liquidation judiciaire ; qu'elle est prévue par les dispositions de l'article L642-19 du Code de commerce,

Que EKIP en la personne de Me François LEGRAND Nous expose qu'il reste un passif non payé dans le cadre de la présente procédure de liquidation judiciaire,

Qu'il convient d'entreprendre la cession des actifs du débiteur et notamment la vente de :

- Un immeuble à usage d'habitation sis à SAINT PRIVAT EN PERIGORD (anciennement FESTALEMPS) figurant au cadastre de ladite commune 178 ZM 133 à 134 anciennement ZM 68 – Lieu dit Claud Neuf pour une contenance de 1ha 16a 00ca,*
- Un immeuble à usage d'habitation sis à SAINT-AULAYE figurant sur le cadastre de ladite commune : ZV 263 - Lieudit Chez Cheville / ZW 87 - Lieu dit Chez Marjou,*

Que ces biens ont été acquis le 02/07/2014 suivant acte reçu en l'Etude de Me Jean-Laurent DELZANGLES, Notaire à EAUZE pour la somme de 70 000 € chacun,

Qu'une attestation notariale délivrée par Me Jean-Laurent DELZANGLES, Notaire à EAUZE (32) indique que l'immeuble à usage d'habitation sis à SAINT-AULAYE Lieu dit Chez Marjou a été vendu le 13/06/2019 à M. Johannes Cornelis Hannes KORDERIJNK,

Qu'un rapport dressé par M. Jean-Pierre MARTY, expert immobilier agréé auprès du Centre National de l'Expertise fixe la valeur de l'immeuble d'habitation situé à SAINT PRIVAT EN PERIGORD à la somme de 33 000 €,

Que le bien dont d'agit est grevé de 3 inscriptions d'hypothèque,

Que le débiteur indique vouloir régler le passif de la société CHI (SARLU) mais qu'aucun règlement n'est intervenu,

PAR CES MOTIFS

*Vu les articles L642-18 et suivants du code de commerce,
Vu les articles R642-22 et suivants du code de commerce,*

Rappelle en application de R642-28 du code de commerce visant les 1° 5° et 10° de l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution que :

- 1° La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile,*
- 5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,*
- 10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,*

Autorisons SELARL EKIP' prise en la personne de Me François LEGRAND agissant en qualité de liquidateur de CHI (SARLU) par le ministère de Me Nathalie MARRACHE avocate au Barreau de PERIGUEUX à poursuivre par voie d'adjudication judiciaire devant le Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX, dans les conditions du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la vente du bien cadastré ainsi que suit :

-Un immeuble à usage d'habitation sis à SAINT PRIVAT EN PERIGORD (anciennement FESTALEMPS) figurant au cadastre de ladite commune 178 ZM 133 à 134 anciennement ZM 68 – Lieu dit Claud Neuf pour une contenance de 1ha16a 00ca,

Fixe la mise à prix de la vente à 33 000 € avec faculté, en l'absence d'enchérisseur de procéder à une baisse de prix à 25 000 € et en l'absence d'enchérisseur de procéder une baisse de prix à 19 000 €.

Constatons que ledit bien a été acquis par CHI (SARLU) suivant acte de Me Jean-Laurent DELZANGLES, Notaire, en date du 13/06/2019 et publié à la conservation des hypothèques.

Disons que le prix d'adjudication sera remis entre les mains du liquidateur ès qualités dans les trois mois de l'adjudication et qu'il sera productif d'intérêts au taux légal à compter du jour où l'adjudication sera devenue définitive,

Disons que le taux des intérêts sera de plein droit majoré de cinq points dans les conditions de l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier cinq mois après le jugement d'adjudication,

Autorisons le poursuivant à faire procéder à la troisième publicité sommaire exigée par l'article 3 du Décret du 11 janvier 2002 sur le site internet « info-enchères.com » et ce au lieu et place d'un avis dans une édition périodique locale ou régionale, précisant que cet avis simplifié paraîtra également dans le journal SUD-OUEST – Edition DORDOGNE, LA DORDOGNE LIBRE et éventuellement dans un autre journal habilité à publier des annonces judiciaires et légales dans le département de la Dordogne.

Ordonnons qu'il sera procédé à la visite du bien mis en vente par le ministère du Commissaire de Justice et que cette visite sera annoncée dans le cadre de la publicité de l'adjudication,

Ordonnons qu'il sera procédé aux diagnostics parasitaire, plomb, amiante et performance énergétique, et installations électriques qui devront être annexées au Cahier des Conditions de la Vente,

Disons que l'ensemble de ces frais, ainsi que l'ensemble des émoluments et honoraires relatifs aux diligences effectuées notamment par les Commissaires de Justice, constitueront des frais de vente qui seront à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, et payables dans les conditions prévues au Cahier des Conditions de la Vente

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par lettre RAR à :

- CHI (SARLU) Chez DIOP Abdourahmane 22, rue des Marguerites 24410 Saint-Aulaye-Puymangou

Aux créanciers inscrits :

- SIE de DAX 9 avenue Paul Doumer 40100 DAX*
- PRS DE MONT-DE-MARSAN 12 avenue de Dagas 40000 MONT-DE-MARSAN*
- SIP DE BERGERAC 6 Bis rue Dr Gaston Simounet 24100 BERGERAC*

Et par remise contre récépissé à :

-EKIP en la personne de Me François LEGRAND 6, place St Vincent BP 20085 40102 DAX CEDEX

Et copie par lettre simple à Me Nathalie MARRACHE 18 rue de Varsovie 24000 PERIGUEUX

Ordonnons l'emploi des dépens en frais de procédure forfaitisée ».

Cette Ordonnance a été intégralement notifiée conformément aux dispositions de l'article 67 du Décret n°2005-1677 du 28 Décembre 2005, notamment à la société CHI, en liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal de commerce de DAX du 30/11/2002, et n'a pas fait l'objet de recours.

Cette Ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles R. 321-1, R. 321-3 et R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Cette Ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 9 mars 2026 sous les références 2404P01 volume 2026 S n°10.

En conséquence, et après accomplissement des formalités prévues par les articles R. 322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, au jour indiqué par le présent cahier des conditions de vente ou par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles ainsi désignés, dans l'ordonnance valant commandement saisie.

➤ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :

Un immeuble situé sur le territoire de la commune de SAINT PRIVAT EN PERIGORD 24410 (anciennement FESTALEMPS) (Dordogne), figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Contenance
178 ZM	133	Claud Neuf	64 a 71 ca
178 ZM	134	1435 Route du Limans	51 a 29 ca

soit une contenance totale de 1 ha 16 a 00 ca, consistant en une maison de cinq pièces principales, avec garage, cabanon, piscine, et terrain autour, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve, étant précisé que lesdites parcelles 178 ZM n°133 et n°134 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande ampleur, initialement cadastrée 178 ZM n°68, suivant procès-verbal du cadastre n°311F/178 en date du 15/11/2016, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 22/11/2016 sous les références 2404P31 2016 P n°2480.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- le rapport d'expertise établi le 01/12/2025 par Monsieur Jean-Pierre MARTY, Expert immobilier à SAINT ASTIER,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés les 16 et 19 février 2026,

> ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Laurent DELZANGLES, Notaire à EAUZE (Gers), en date du 02/07/2014, publié au service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 10/07/2014, sous les références 2404P31 2014 P n°1436, étant précisé que les parcelles cadastrées section 178 ZM n°133 et n°134 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande ampleur, initialement cadastrée 178 ZM n°68, suivant procès-verbal du cadastre n°311F/178 en date du 15/11/2016, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 22/11/2016 sous les références 2404P31 2016 P n°2480.

> RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

- 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),
- état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. env., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005),
- 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, doit être produit (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 :

- un certificat d'urbanisme n° CUa 024 490 26 00013 établi le 09/03/2026, un plan parcellaire et un plan de situation,
- un état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'ordonnance valant commandement.

➤ MISE A PRIX ET AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, le mardi 7 juillet 2026 à 14 h 30, à moins que le Juge ne fixe une autre date.

A l'audience de vente, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi :

- en un seul lot,
- **sur la mise à prix de trente-trois mille euros (33 000 €) avec faculté, en l'absence d'enchérisseur de procéder à une baisse de prix à 25 000 €, et en l'absence d'enchérisseur de procéder à une nouvelle baisse de prix à 19 000 €,** ainsi qu'il résulte de l'ordonnance du Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la société CHI du 10/02/2026, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente, au plus offrant et dernier enchérisseur.

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 L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur 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.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus. L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté. 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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

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 de grande instance 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. S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – 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 de la CARPA SEQUESTRE, 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. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour 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. 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 2212 du code civil. 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive. 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 au liquidateur. 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. 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu. L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive. Si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai. 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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente. Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – 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 15 – 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 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur. A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication. 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 d'adjudication. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au

prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 alors demander 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 la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – 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 22 – 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.

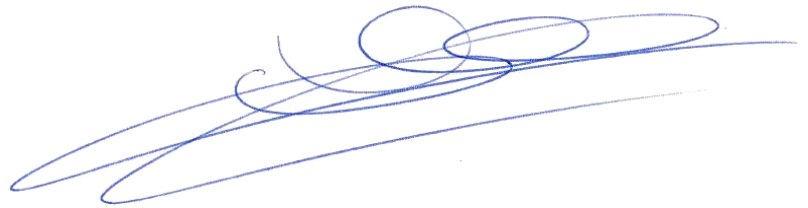
L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande 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 23 – 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 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.

Fait et rédigé à PERIGUEUX, le 22 avril 2026,
Par Maître Nathalie MARRACHE
Avocat du Mandataire judiciaire poursuivant.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.