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 CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, ET LE HUIT JUILLET

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

A COMPARU, Maître Nathalie MARRACHE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n° 533 490 934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), y demeurant, au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile, Avocat constitué de la **SCP LGA** (anciennement dénommée SCP PIMOUGUET-LEURET-DEVOS BOT), société civile professionnelle de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro D 444 762 330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi - 24100 BERGERAC, représentée par son co-gérant en exercice, **Maître Laurent GALINAT**, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de **Liquidateur de Madame Nathalie Danièle VEYSSIERE,** née le 15 mai 1968 à BERGERAC (Dordogne), de nationalité française, agent des services hospitaliers, liée à Monsieur Yann Gérôme Didier ROBIC par un pacte civil de solidarité enregistré à BERGERAC le 9 juin 2018, demeurant 19 rue Jean Moulin – 44210 PORNIC, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal d'instance de BERGERAC en date du 19 novembre 2019,

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

le Cahier des charges, auquel sont joints :

➲ la copie du jugement rendu par le Juge aux affaires familiales du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX le 24/03/2022, ainsi que du certificat de non appel délivré le 13/06/2022 attestant de son caractère définitif,
➲ un état hypothécaire certifié à la date du 05/04/2022,
➲ un extrait de matrice cadastrale délivré le 31/03/2022 ,
➲ un extrait de plan cadastral délivré le 31/03/2022,
➲ le certificat d'urbanisme n°CU 024 129 22 D0007 établi le 12/05/2022,
➲ la lettre de la mairie de CONDAT SUR TRINCOU du 04/04/2022,

➲ un mail de Madame Nathalie VEYSSIERE du 14/04/2022,
➲ la lettre adressée par la Trésorerie de NONTRON le 06/04/2022,
➲ un acte de vente reçu par Maître Marianne MASSOUBRE, Notaire à PIEGUT-PLUVIERS, le 02/08/2010,

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

J u r i s A q u i t a i n e
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 CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

POURSUIVANT : La **SCP LGA**, société civile professionnelle de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro D 444 762 330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi - 24100 BERGERAC, représentée par son co-gérant en exercice, **Maître Laurent GALINAT**, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de **Liquidateur de Madame Nathalie Danièle VEYSSIERE,** née le 15 mai 1968 à BERGERAC (Dordogne), de nationalité française, agent des services hospitaliers, liée à Monsieur Yann Gérôme Didier ROBIC par un pacte civil de solidarité enregistré à BERGERAC le 9 juin 2018, demeurant 19 rue Jean Moulin – 44210 PORNIC, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal d'instance de BERGERAC en date du 19 novembre 2019,

Ayant pour Avocat constitué **Maître Nathalie MARRACHE**, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°533 490 934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000),

COLICITANTS : Monsieur David BURZI, né le 18 mars 1975 à ANTIBES (Alpes-Maritimes), de nationalité française, ouvrier salarié, veuf de Madame Patricia Camille Fernande BERNARD, non remarié, demeurant au lieudit Croix de Veyrat – 24530 CONDAT SUR TRINCOU, et **Madame Nathalie Danièle VEYSSIERE**, née le 15 mai 1968 à BERGERAC (Dordogne), de nationalité française, agent des services hospitaliers, liée à Monsieur Yann Gérôme Didier ROBIC par un pacte civil de solidarité enregistré à BERGERAC le 9 juin 2018, demeurant 19 rue Jean Moulin – 44210 PORNIC,

AUDIENCE DE VENTE :

MARDI 8 NOVEMBRE 2022 A 14 HEURES

MISE A PRIX :

Cinquante mille euros (50 000 €), avec faculté de baisse de mise à prix de 50% à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix de 25 000 €

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE
ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

I) ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Aux requête, poursuites et diligences de la **SCP LGA** (anciennement dénommée SCP PIMOUGUET-LEURET-DEVOS BOT), société civile professionnelle de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro D 444 762 330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi - 24100 BERGERAC, représentée par son co-gérant en exercice, **Maître Laurent GALINAT**, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en qualité de **Liquidateur de Madame Nathalie Danièle VEYSSIERE,** née le 15 mai 1968 à BERGERAC (Dordogne), de nationalité française, agent des services hospitaliers, liée à Monsieur Yann Gérôme Didier ROBIC par un pacte civil de solidarité enregistré à BERGERAC le 9 juin 2018, demeurant 19 rue Jean Moulin – 44210 PORNIC, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal d'instance de BERGERAC en date du 19 novembre 2019,

Ayant pour Avocat **Maître Nathalie MARRACHE**, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°533 490 934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), qui se constitue pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites,

En présence ou eux dûment appelés de :

Monsieur David BURZI, né le 18 mars 1975 à ANTIBES (Alpes-Maritimes), de nationalité française, ouvrier salarié, veuf de Madame Patricia Camille Fernande BERNARD, non remarié, demeurant au lieudit Croix de Veyrat – 24530 CONDAT SUR TRINCOU,

Madame Nathalie Danièle VEYSSIERE, née le 15 mai 1968 à BERGERAC (Dordogne), de nationalité française, agent des services hospitaliers, liée à Monsieur Yann Gérôme Didier ROBIC par un pacte civil de solidarité enregistré à BERGERAC le 9 juin 2018, demeurant 19 rue Jean Moulin – 44210 PORNIC,

En exécution de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX le 24 mars 2022, signifié et définitif, rendu dans le cadre de l'indivision existant entre les parties sus désignées, qui a statué comme suit :

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre Madame Nathalie Veyssière et Monsieur David Burzi sur le bien immobilier situé sur la commune de Condat sur Trincou (24), Croix de Veyrat, cadastré section A numéro 1424;

RAPPELLE que ces opérations sont soumises aux dispositions des articles 835 et suivants du Code civil, 1364 et suivants du Code de procédure civile;

DÉSIGNE pour procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision Maître Charlotte Gibaudan-Ciron 32 rue Louis Mie- 24 000 Périgueux (tél: 05 53 53 18 80) ;

COMMET le Président du Tribunal Judiciaire de Périgueux, ou son délégataire désigné par l'ordonnance de roulement, pour surveiller ces opérations ;

DIT que le notaire commis devra dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir dans le **délai d'un an à compter de sa désignation**, conformément aux dispositions de l'article 1368 du code de procédure civile, sauf prorogation accordée par le juge commis à la surveillance des opérations ;

RAPPELLE que la désignation d'un expert est une cause de suspension du délai accordé au notaire pour dresser l'état liquidatif, et ce jusqu'à la remise de son rapport (article 1369 du Code de procédure civile) ;

ENJOINT aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous auprès du notaire, les pièces suivantes :

- le livret de famille, tous documents justifiant de leur identité,
- les actes notariés de propriété pour les immeubles, les actes notariés de ventes,
- les actes et tout document relatif aux donations et successions,
- la liste des adresses des établissements bancaires ou les parties disposent d'un compte, un état de situation de l'ensemble des comptes des époux au jour du mariage et au jour de la dissolution du régime matrimonial,
- les contrats d'assurance-vie (le cas échéant),
- les cartes grises des véhicules,
- les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers,
- une liste des crédits en cours,
- les statuts de sociétés (le cas échéant) avec nom et adresse de l'expert-comptable ;
- les comptes annuels des sociétés ou groupements ;
- tous documents justifiant des dépenses effectuées pour le compte de l'indivision.

DIT qu'il appartient donc aux parties de produire devant le notaire commis des documents nécessaires à l'établissement de l'état liquidatif chiffré dans le délai imparti par celui-ci, et les y enjoint si nécessaire, à défaut de quoi elles pourront se voir déclarer irrecevables à émettre ultérieurement des contestations ;

INVITE le notaire à rendre compte au juge commis des difficultés rencontrées, dans le respect du contradictoire, et à solliciter de lui toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions, astreintes) ;

RAPPELLE que le notaire désigné peut en tant que de besoin et dans les conditions de l'article 1365 du code de procédure civile (accord des parties ou, à défaut sur autorisation du juge commis), solliciter le concours d'un sapiteur (expert foncier ou comptable notamment) ;

DIT que si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informe le juge qui constate la clôture de la procédure (1372 code de procédure civile) ;

~~**DIT** qu'en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le~~ notaire, ce dernier transmet au juge un procès-verbal exhaustif reprenant tous les points d'accord et de désaccord subsistant entre les parties ainsi que les dires des parties (1373 code de procédure civile) et qu'il doit rappeler aux parties que ce qui n'aura pas été consigné dans leurs dires sera réputé ne plus faire difficulté et mention de ce rappel est effectué dans l'acte ;

RAPPELLE au notaire commis qu'il perçoit directement ses émoluments auprès des parties ; qu'il lui appartient préalablement à l'accomplissement de sa mission et tout a long de celle-ci si besoin, de se faire régler une « avance sur la provision » lui permettant de faire procéder aux sommations ou mises en demeure qui s'imposeraient ou aux frais de recherches et d'obtention de pièces administratives et de se faire verser préalablement à la réception de chaque acte, "l'intégralité de la provision» relative au dit acte ;

ORDONNE, préalablement à ses opérations et sur les poursuites de la partie demanderesse, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, qu'il soit procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Périgueux tenue par le Juge de l'exécution chargé des procédures de saisie immobilière, et sur le cahier des charges de l'avocat de la partie demanderesse, à la vente par licitation aux enchères publiques de l'immeuble ci-après désigné en un seul lot :

- LOT UNIQUE :

Un immeuble situé sur la commune de Condat sur Trincou (24), Croix de Veyrat, cadastré section A numéro 1424 d'une contenance de 24a 31 ca ;

sur la mise à prix de 50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS) avec faculté de baisse de mise à prix de 50% à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix de 25 000 €.

DIT qu'il devra être procédé, sur diligence de la partie demanderesse, à l'établissement d'un procès-verbal de description, à la visite des lieux afin de permettre à l'entreprise chargée d'établir les diagnostics immobiliers d'y accéder, ainsi qu'à toute personne intéressée par le bien mis en vente, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, et ce, au plus tard un mois avant la date fixée l'audience d'adjudication ;

DIT que les biens et droits immobiliers seront adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par l'avocat poursuivant et déposé au greffe du tribunal judiciaire de Périgueux ;

DIT que le cahier des charges ne comportera pas de clause d'attribution et de substitution au profit des indivisaires ;

DIT que l'adjudication donnera lieu à l'accomplissement des mesures de publicité habituelles prévues aux articles R. 322-31 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ;

DIT que l'adjudicataire devra verser au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la caisse des dépôts et consignations la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts dont il ne sera pas tenu du paiement, en cas de règlement intégral du prix dans le délai de deux mois de la vente définitive, et, passé ce délai de deux mois, courant sur le solde du prix restant dû au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication et au taux d'intérêt légal majoré de cinq mois, à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L313-3 du code monétaire et financier ;

Dit qu'il appartiendra au liquidateur de transmettre, à première demande du notaire chargé des opérations de compte liquidation et partage, le prix de vente et les intérêts produits ;

DIT que le prix à provenir de l'adjudication sera compris dans la masse active de l'indivision et devra être partagé entre les parties selon leurs droits ;

DIT que les frais pour parvenir à la vente seront avancés sur les fonds disponibles de l'indivision et, à défaut de fonds suffisants, avancés par Mme Nathalie Veyssière ;

DIT que les frais pour parvenir à la vente seront in fine employés en frais privilégiés de partage;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais généraux de partage et supportés par les co-partageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision ;

ORDONNE l'exécution provisoire du jugement ;

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 à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles suivants, dans les conditions ci-après énoncées :

➢ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :

Un ensemble immobilier bâti et non bâti situé sur la commune de CONDAT SUR TRINCOU 24530 (Dordogne), lieudit Croix de Veyrat, figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	1424	Croix de Veyrat	24 a 31 ca

soit une contenance totale de 24 a 31 ca, consistant en une maison à usage d'habitation avec terrain autour, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve.

➢ ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient à :

- Monsieur David BURZI, né le 18 mars 1975 à ANTIBES (Alpes-Maritimes), de nationalité française, ouvrier salarié, veuf de Madame Patricia Camille Fernande BERNARD, non remarié, demeurant au lieudit Croix de Veyrat – 24530 CONDAT SUR TRINCOU,

- Madame Nathalie Danièle VEYSSIERE, née le 15 mai 1968 à BERGERAC (Dordogne), de nationalité française, agent des services hospitaliers, liée à Monsieur Yann Gérôme Didier ROBIC par un pacte civil de solidarité enregistré à BERGERAC le 9 juin 2018, demeurant 19 rue Jean Moulin – 44210 PORNIC,

pour l'avoir acquis, indivisément à concurrence de moitié chacun, aux termes d'un acte de vente reçu le 2 août 2010 par Me Marianne MASSOUBRE, Notaire à PIEGUT PLUVIERS (Dordogne), publié au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 5 août 2010, volume 2010 P n°4822.

Aux termes de ce même acte, il a été stipulé que : *"L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.*
LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi et de celle portant pour une partie du bien vendu figurant sous teinte rose sur le plan ci-annexé résultant de faits et titres antérieurs au 1er janvier 1956".

➢ MISE A PRIX

A l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, siégeant au Palais de justice, Pôle civil, 12 bis Place du Général Leclerc à PERIGUEUX (24000), du **Mardi 8 Novembre 2022 à 14 heures,** ou à la nouvelle audience fixée par le Juge de l'exécution, les biens sus visés seront vendus, au plus offrant et dernier enchérisseur, **en un unique lot**, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges, **sur une mise à prix de cinquante mille euros (50 000 €), avec faculté de baisse de mise à prix de 50 % à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix, séance tenante, de vingt-cinq mille euros (25 000 €).**

Le montant des frais préalables à la vente sera annoncé avant l'ouverture des enchères, conformément à la loi.

➢ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme intéressant ces immeubles 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 charges :

➲ un état hypothécaire certifié à la date du 05/04/2022,
➲ un extrait de matrice cadastrale délivré le 31/03/2022 ,
➲ un extrait de plan cadastral délivré le 31/03/2022,
➲ le certificat d'urbanisme n°CU 024 129 22 D0007 établi le 12/05/2022,
➲ la lettre de la mairie de CONDAT SUR TRINCOU du 04/04/2022,
➲ un mail de Madame Nathalie VEYSSIERE du 14/04/2022,
➲ la lettre adressée par la Trésorerie de NONTRON le 06/04/2022,
➲ un acte de vente reçu par Maître Marianne MASSOUBRE, Notaire à PIEGUT-PLUVIERS, le 02/08/2010.

II) CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.
L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.
Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.
A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.
Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.
L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.
Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.
La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.
L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.
En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.
En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.
Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.
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'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de *« ORDRE SEQUESTRE SAISIES IMMOBILIERES »*, 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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.
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 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.
Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du Code civil.
L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère 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 aux vendeurs.
L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.
L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.
Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Désignation du séquestre

L'adjudicataire devra verser au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts dont il ne sera pas tenu du paiement, en cas de règlement intégral du prix dans le délai de deux mois de la vente définitive, et, passé ce délai de deux mois, courant sur le solde du prix restant dû au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication et au taux d'intérêt légal 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.

Article 13 – Versement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.
Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.
Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.
Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.
La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.
En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.
L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.
Il 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.
Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 15 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.
Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.
Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.
L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.
Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.
A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.
A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera

l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

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

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avéreraient nécessaires. La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.
Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.
En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.
Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions

hypothécaires grevant l'immeuble.
S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.
Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.
Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.
L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 25 – Immeubles en lotissement

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

Chapitre VI – Conditions particulières

Article 26 – Rétribution du séquestre

La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir conformément à

l'article 111 du décret du 27 Juillet 2006.
Elle est fixée à 105% du taux de la Caisse des Dépôts et Consignations au prorata temporis, des sommes à distribuer.
En cas de contestation, elle est fixée par le Tribunal.

Article 27 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.
L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication.
A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'avocat poursuivant, dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à PERIGUEUX (24) elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura porté les enchères et sera resté adjudicataire pour lui.
Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction.
Toutes significations et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Article 28 – Réserve générale

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 partie 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-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, dans les clauses et conditions de vente, notamment pour les cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

* *
*

Fait et rédigé le présent cahier des charges par Me Nathalie MARRACHE, Avocat de la partie poursuivante, soussignée.

A PERIGUEUX, le 08/07/2022