

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 QUATRE ET LE VINGT TROIS SEPTEMBRE

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

A COMPARU : Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, demeurant 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, **Avocat de la SELARL LGA**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro D 444762330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi, 24100 BERGERAC, **représentée par son co-gérant en exercice, Maître Nicolas LEURET**, Mandataire judiciaire, demeurant Le Mercurial, 78 rue Victor Hugo, 24000 PERIGUEUX, agissant **ès qualité de mandataire liquidateur de Madame Isabelle MARTRA**, épouse de Monsieur Stéphane GIRAUD, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022,

lequel 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 22.04.2024 par le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Madame Isabelle MARTRA nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022,
- un état hypothécaire au 29.01.2024 et un état certifié à la date de publication de l'ordonnance sus-visée valant saisie,
- la copie du rapport d'expertise établi le 14.04.2023 par le Cabinet d'expertise Vincent PERSONNE,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés le 19.01.2024,
- un certificat d'urbanisme n°02458224D0006 établi le 09.07.2024 un plan parcellaire et un plan de situation,
- un acte reçu par Maître Claudia MEDEIROS, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle «Nelly BORIE et Claudia MEDEIROS, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PERIGUEUX, 19 rue Louis Mie, en date du 13.03.2019, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 03.04.2019, sous la référence d'enlissement 2404P01 2019P2391,

dans le cadre de la procédure de vente des actifs immobiliers dépendant d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de :

- **Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD**, né le 12 décembre 1972 à THIAIS (94320), **époux de Madame Isabelle MARTRA**, par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime

de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, **conjoint in bonis**,

- **Madame Isabelle MARTRA**, née le 8 mars 1980 à PERIGUEUX (24 000), épouse de **Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD**, par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, **faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022**,

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

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@jursaquitaine.com

http://www.jursaquitaine.com

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE **D'ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE** **PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

MANDATAIRE JUDICIAIRE POURSUIVANT : La SELARL LGA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro D 444762330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi, 24100 BERGERAC, représentée par son co-gérant en exercice, Maître Nicolas LEURET, Mandataire judiciaire, demeurant Le Mercurial, 78 rue Victor Hugo, 24000 PERIGUEUX, **ès qualité de mandataire liquidateur de Madame Isabelle MARTRA**, épouse de Monsieur Stéphane GIRAUD, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022,

AVOCAT POURSUIVANT : MAITRE FREDERIC MOUSTROU
MEMBRE ASSOCIE DE LA SELARL JURIS AQUITAINE

DEBITEURS SAISIS :

- **Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD**, né le 12 décembre 1972 à THIAIS (94320), **époux de Madame Isabelle MARTRA**, par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS,

- **Madame Isabelle MARTRA**, née le 8 mars 1980 à PERIGUEUX (24 000), **épouse de Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD**, par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, **faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022**,

AUDIENCE D'ADJUDICATION : MARDI 3 DECEMBRE 2024 à 14 heures 30.

MISE A PRIX : trente mille euros (30 000 €) avec faculté de baisse de mise à prix de 40 %, à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix de dix-huit mille euros (18 000 €).

ENONCATIONS PRELIMINAIRES, CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

I) ENONCATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022, la liquidation judiciaire de Madame Isabelle MARTRA a été prononcée. Le jugement est aujourd'hui définitif.

➤ **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE** : la SELARL LGA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de BERGERAC sous le numéro D 444762330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi, 24100 BERGERAC, **représentée par son co-gérant en exercice, Maître Nicolas LEURET**, Mandataire judiciaire, demeurant Le Mercurial, 78 rue Victor Hugo, 24000 PERIGUEUX, agissant **ès qualité de mandataire liquidateur de Madame Isabelle MARTRA**, épouse de Monsieur Stéphane GIRAUD, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022 ayant pour Avocat Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, qui s'est constitué sur la présente poursuite de vente et ses suites, par application des dispositions de l'article L 642-18 du même Code, suivant Ordonnance du Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Madame Isabelle MARTRA en date du 16.05.2024 dont le dispositif est ci-après transcrit la vente des immeubles ci-après désignés a été ordonnée :

« Nous, Amal ABOU-ARBID, Vice-Présidente au Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX, Juge-commissaire de la liquidation judiciaire de Madame Isabelle MARTRA épouse GIRAUD, Nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX du 16.05.2022,

Vu la requête qui précède, et les articles L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-29-2 et R. 642-36-1 à R. 642-37-1 du Code de commerce,

La débitrice (X) entendue
() non comparante bien que régulièrement convoquée,

Le conjoint in bonis (X) entendu
() non comparant bien que régulièrement convoqué,

Autorisons la SELARL LGA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée 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 Nicolas LEURET, Mandataire judiciaire, demeurant Le Mercurial, 78 rue Victor Hugo – 24000 PERIGUEUX, agissant ès qualité de mandataire liquidateur de Madame Isabelle MARTRA, née le 8 mars 1980 à PERIGUEUX (DORDOGNE), épouse de Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD, né le 12 décembre 1972 à THIAIS (VAL-DE-MARNE), par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (DORDOGNE) le 15 décembre 2012, sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, à poursuivre la vente aux enchères publiques, en un seul lot, dans les formes prescrites en matière de saisie

immobilière, d'un ensemble immobilier bâti et non bâti situé sur le territoire de la commune de VILLARS (DORDOGNE), Lieudit Le Châtaignier, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

<i>SECTION</i>	<i>N°</i>	<i>LIEUDIT</i>	<i>CONTENANCE</i>
<i>C</i>	<i>1299</i>	<i>LE CHATAIGNIER</i>	<i>55 02</i>
<i>C</i>	<i>1300</i>	<i>LE CHATAIGNIER</i>	<i>40 48</i>

consistant en :

** sur la parcelle cadastrée section C N° 1300 d'une superficie de 40 a 48 ca : un bâtiment en structure métallique édifié en 2019 destiné au gavage des palmipèdes, d'une superficie de 180 m², comprenant une entrée avec coin bureau, des sanitaires, une salle de gavage, une salle de découpe, une salle réservée à la génératrice, une pièce de préparation de la nourriture des animaux, avec silo, fosse à lisier, clôture autour de la parcelle, et terrain en nature de sol,*

** sur la parcelle cadastrée section C N° 1299 d'une superficie de 55 a 02 ca : un terrain en nature de lande,*

ayant une surface totale de 95 a 50 ca, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve, appartenant à :

- Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD, né le 12 décembre 1972 à THIAIS (94320), époux de Madame Isabelle MARTRA,

- Madame Isabelle MARTRA, née le 8 mars 1980 à PERIGUEUX (24 000), épouse de Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD,

par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,

suivant acte reçu par Maître Claudia MEDEIROS, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle «Nelly BORIE et Claudia MEDEIROS, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PERIGUEUX, 19 rue Louis Mie, en date du 13.03.2019, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 03.04.2019, sous la référence d'enlissement 2404P01 2019P2391.

Fixons la mise à prix à la somme de 30 000 € avec faculté de baisse de mise à prix de 40 %, à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix de 18 000 €.

Disons que cette vente sera poursuivie à la barre du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, par le ministère de Maître Frédéric MOUSTROU, 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 10 500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), constitué pour la SELARL LGA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée 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 Nicolas LEURET, Mandataire judiciaire, demeurant Le Mercurial, 78 rue Victor Hugo – 24000 PERIGUEUX, agissant ès qualité de mandataire liquidateur de Madame Isabelle MARTRA, née le 8 mars 1980 à PERIGUEUX (DORDOGNE), épouse de Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD, né le 12 décembre 1972 à THIAIS (VAL-DE-MARNE), par suite de leur

mariage à la mairie de VILLARS (DORDOGNE) le 15 décembre 2012, sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022, chez lequel domicile est élu et au Cabinet duquel pourront être notifiés le cas échéant les actes d'opposition et toute signification relative à la procédure de vente.

Disons que l'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 et qu'elle produit les effets du commandement de payer valant saisie immobilière, prévus par les articles L. 321-2 à L. 334-1, R. 321-13 à R. 321-19 du Code des procédures civiles d'exécution.

Disons que la présente ordonnance sera publiée, à la diligence de l'Avocat désigné, au service de la publicité foncière de la situation des biens dans les conditions prévu par l'article R. 321-6 du Code des procédures civiles d'exécution et que le service de la publicité foncière procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés.

Désignons la S.C.P. RODRIGUEZ – PEYSSI, Commissaires de Justice à PERIGUEUX, territorialement compétent, pour faire procéder à la visite des lieux aux acquéreurs éventuels et de permettre l'établissement des diagnostics immobiliers, à l'établissement de tout procès-verbal descriptif, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, et ce, au plus tard un mois avant la date fixée pour l'audience d'adjudication.

Disons que les conditions de la vente seront celles de droit commun en pareille matière, et que la vente sera annoncée conformément aux dispositions des articles R. 322-31 et R. 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, la publicité de la vente devant être faite dans les organes de presse suivants : Journal SUD OUEST et LA DORDOGNE LIBRE, augmentée d'une publication sur le site internet www.encheres-publiques.com.

Disons que l'adjudicataire devra verser dans les trois mois de l'adjudication 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 au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement, ce taux étant majoré de cinq points passé ce délai.

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du Greffier du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX à :

- la SELARL LGA, es qualité de Liquidateur, 78 Rue Victor Hugo - 24000 PERIGUEUX,

- Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat, SELARL JURIS AQUITAINE, 18 rue de Varsovie - 24000 PERIGUEUX,

- Monsieur Stéphane GIRAUD époux MARTRA, Lieudit Puyfavard, 24530 VILLARS,

- Madame Isabelle MARTRA épouse GIRAUD, Lieudit Puyfavard, 24530 VILLARS »

Cette Ordonnance a été intégralement notifiée, conformément aux dispositions de l'article 67 du Décret n°2005-1677 du 28 Décembre 2005, notamment à :

- **Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD**, né le 12 décembre 1972 à THIAIS (94320), **époux de Madame Isabelle MARTRA**, par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, **conjoint in bonis**,

- **Madame Isabelle MARTRA**, née le 8 mars 1980 à PERIGUEUX (24 000), **épouse de Monsieur Stéphane, Alphonse, René GIRAUD**, par suite de leur mariage à la mairie de VILLARS (24 530) le 15 décembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, demeurant Lieudit Puyfavard 24530 VILLARS, **faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 16.05.2022**,

par actes de la SCP RODRIGUEZ-PEYSSI, Commissaire de Justice à PERIGUEUX, le 20.06.2024, 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 24.07.2024 vol 2404P01 S n°33.

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 ensemble immobilier bâti et non bâti situé sur le territoire de la commune de VILLARS (DORDOGNE), Lieudit Le Châtaignier, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	CONTENANCE
C	1299	LE CHATAIGNIER	55 02
C	1300	LE CHATAIGNIER	40 48

consistant en :

* sur la parcelle cadastrée section C N° 1300 d'une superficie de 40 a 48 ca : un bâtiment en structure métallique édifié en 2019 destiné au gavage des palmipèdes, d'une superficie de 180 m², comprenant une entrée avec coin bureau, des sanitaires, une salle de gavage, une salle de découpe, une salle réservée à la génératrice, une pièce de préparation de la nourriture des animaux, avec silo, fosse à lisier, clôture autour de la parcelle, et terrain en nature de sol,

* sur la parcelle cadastrée section C N° 1299 d'une superficie de 55 a 02 ca : un terrain en nature de lande, ayant une surface totale de 95 a 50 ca, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserves.

La parcelle initialement acquise, cadastrée section C n° 135, a été divisée en parcelles cadastrées section C n° 1299 et 1300 suivant procès-verbal du cadastre n° 390 J, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 05.06.2020, sous la référence d'enlissement 2404P01 2020P3211.

Suivant acte du 30 septembre 2021, une convention de servitude au profit du syndicat départemental d'énergies de la Dordogne, en vue de permettre l'établissement et l'exploitation d'une ligne électrique souterraine à compter du 28 décembre 2021, a été conclue, grevant la parcelle cadastrée section C n°1299, publiée au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 15.10.2021, sous la référence d'enlissement 2404P01 2021P20035

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- la copie du rapport d'expertise établi le 14.04.2023 par le Cabinet d'expertise Vincent PERSONNE,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés le 19.01.2024,
- un certificat d'urbanisme n°02458224D0006 établi le 09.07.2024 un plan parcellaire et un plan de situation,
- un acte reçu par Maître Claudia MEDEIROS, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle «Nelly BORIE et Claudia MEDEIROS, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PERIGUEUX, 19 rue Louis Mie, en date du 13.03.2019, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 03.04.2019, sous la référence d'enlissement 2404P01 2019P2391.

➤ ORIGINE DE PROPRIETE

Madame MARTRA et Monsieur GIRAUD sont devenus propriétaires desdits biens suivant acte reçu par Maître Claudia MEDEIROS, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle «Nelly BORIE et Claudia MEDEIROS, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PERIGUEUX, 19 rue Louis Mie, en date du 13.03.2019 (pièce n° 9), publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 03.04.2019, sous la référence d'enlissement 2404P01 2019P2391.

➤ 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 état hypothécaire au 29.01.2024 et un état certifié à la date de publication de l'ordonnance valant commandement,

➡ un certificat d'urbanisme n°02458224D0006 établi le 09.07.2024 un plan parcellaire et un plan de situation,

➤ 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 3 Décembre 2024 à 14 heures 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 mille euros (30 000 €)** fixée par ordonnance du Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Madame Isabelle MARTRA du 22.04.2024 avec faculté de baisse de mise à prix de 40% **à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix de dix-huit mille euros (18 000 €)**, 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 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'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 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 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 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 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, 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 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

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 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 :

- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

«2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier

1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires».

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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire. 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, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

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 23.09.2024

par Maître Frédéric MOUSTROU

Avocat du Mandataire judiciaire poursuivant

Frédéric MOUSTROU