

# **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 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, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n° 533490934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX y demeurant, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, **Avocat constitué**, au lieu et place de Maître Murielle NOËL, Avocate au Barreau de PERIGUEUX, membre associée de la SELARL EDINLAW, demeurant 1 place André Maurois, BP 60026, 24 001 PERIGUEUX, **de : Madame Catherine, Marie, Louise PETIT**, née le 24 août 1952 à NEUVIC (DORDOGNE), de nationalité française, retraitée, épouse de Monsieur Jean-Paul BOISSY, par suite de leur mariage le 15 juin 2013 à la mairie de TRELISSAC (DORDOGNE), sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, à défaut de contrat préalable, régime non modifié, demeurant Haut Planèze, 6, Rue de la pompe, 24190 NEUVIC,

lequel a déposé entre les mains de nous,  
Greffier soussigné,  
le Cahier des charges, auquel sont joints :

- ➡ la copie du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX le 31.01.2024 ainsi que du certificat de non appel délivré le 16/04/2024 attestant de son caractère définitif,
- ➡ un état hypothécaire au 14.06.2024 et un état certifié à la date de publication dudit jugement au 25.07.2024,
- ➡ un extrait de matrice cadastrale délivré le 11.06.2024,
- ➡ un extrait de plan cadastral délivré le 10.06.2024,
- ➡ le certificat d'urbanisme n° CU 024 026 24 D0090 établi le 01.08.2024,
- ➡ le procès-verbal de description établi le 19.08.2024 par la SCP RODRIGUEZ-PEYSSI,
- ➡ un rapport de contrôle de l'assainissement établi le 22.08.2024,

- un rapport d'expertise établi par Monsieur DAZINIERE le 15.04.2015,
- un acte de vente reçu par BARNERIAS-DESPLAS, Notaire, le 18.12.2000,
- un état du bâtiment relatif à la présence de termites du 05.09.2024,
- un état de l'installation intérieure d'électricité du 05.09.2024,
- un état de l'installation intérieure de gaz du 05.09.2024,
- un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.) du 05.09.2024,
- un état des risques naturels, miniers, technologiques du 05.09.2024.

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@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

## **CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION**

**POURSUIVANT** : Madame Catherine, Marie, Louise PETIT, née le 24 août 1952 à NEUVIC (DORDOGNE), de nationalité française, retraitée, épouse de Monsieur Jean-Paul BOISSY, par suite de leur mariage le 15 juin 2013 à la mairie de TRELISAC (DORDOGNE), sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, à défaut de contrat préalable, régime non modifié, demeurant Haut Planèze, 6, Rue de la pompe, 24190 NEUVIC,

Ayant pour avocat constitué Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°533490934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX, y demeurant, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, au lieu et place de Maître Murielle NOËL, Avocate au Barreau de PERIGUEUX, membre associée de la SELARL EDINLAW, demeurant 1 place André Maurois, BP 60026, 24 001 PERIGUEUX,

**COLICITANT** : Monsieur Maurice ROUBENNE (orthographié « Roubène » sur son acte de naissance), né le 25 août 1954 à VEYRINES DE VERGT (DORDOGNE), de nationalité française, retraité, demeurant lieu-dit Les Guérolles 24 330 BASSILLAC ET AUBEROUCHE,

**AUDIENCE DE VENTE** : MARDI 3 DECEMBRE 2024 à 14 h 30

**MISE A PRIX** : DEUX CENT NEUF MILLE SEPT CENT EUROS (209 700 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART PUIS DE LA MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

# **CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

## **ENONCATIONS PRELIMINAIRES**

### **I) ENONCATIONS PRELIMINAIRES**

**Aux requête, poursuites et diligences de Madame Catherine, Marie, Louise PETIT**, née le 24 août 1952 à NEUVIC (DORDOGNE), de nationalité française, retraitée, épouse de Monsieur Jean-Paul BOISSY, par suite de leur mariage le 15 juin 2013 à la mairie de TRELISSAC (DORDOGNE), sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, à défaut de contrat préalable, régime non modifié, demeurant Haut Planèze, 6, Rue de la pompe, 24190 NEUVIC,

Ayant pour avocat Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°533490934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX, y demeurant, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, qui se constitue sur la présente et ses suites, au lieu et place de Maître Murielle NOËL, Avocate au Barreau de PERIGUEUX, membre associée de la SELARL EDINLAW, demeurant 1 place André Maurois, BP 60026, 24 001 PERIGUEUX,

**en présence ou eux dûment appelé de Monsieur Maurice ROUBENNE** (orthographié « *Roubène* » sur son acte de naissance), né le 25 août 1954 à VEYRINES DE VERGT (DORDOGNE), de nationalité française, retraité, demeurant lieu-dit Les Guérolles 24 330 BASSILLAC ET AUBEROCHE,

**en exécution d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX le 31.01.2024, signifié et définitif, rendu dans le cadre de l'indivision existant entre les parties, qui a statué comme suit:**

*« Le Juge aux affaires familiales, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire en premier ressort, après débats en audience publique,*

*Ordonne la poursuite des opérations de compte, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux entre Madame Catherine PETIT épouse BOISSY et Monsieur Maurice ROUBENNE,*

*Dit que les frais d'assurance habitation du bien immobilier seront dus par l'indivision à Monsieur ROUBENNE sous réserve de leur justification,*

*Dit que faute de justifier des montants engagés, l'indivision ne sera pas recevable d'une somme quelconque à l'encontre de Monsieur ROUBENNE,*

*Ordonne pour parvenir au partage la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX :*

*- du bien immobilier, référencé au cadastre de la commune de BLIS ET BORN (24), lieudit Les Guérolles, cadastré section C n°889 et 891, sur la mise à prix de 209 700 € (DEUX CENT NEUF MILLE SEPT CENT EUROS) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères,*

*Dit que les licitations auront lieu après accomplissement des formalités prévues par la loi, et sur les cahiers des conditions de vente qui seront déposées par Maître NOEL, Avocat, poursuivant la procédure de partage,*

*Désigne Maître BARNERIAS DESPLAT, Notaire à PERIGUEUX, en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée,*

*Désigne, Maître BARNERIAS DESPLAT, Notaire, pour continuer les opérations de liquidation partage,*

*Désigne le Juge aux affaires familiale du cabinet 1 (Marianne DESCORNE, ou à défaut son remplaçant tel que désigné par l'ordonnance de roulement du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX) pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de Juge commis, avec lequel les échanges se feront par lettre simple, adressée en copie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux avocats des parties, à l'adresse mail suivante : [jaf.tj-perigueux@justice.fr](mailto:jaf.tj-perigueux@justice.fr), en précisant en objet « Juge commis »,*

*Ordonne le partage conformément au jugement 20 Décembre 2018 et désigne Me BARNERIAS, Notaire, aux fins de dresser l'acte de liquidation partage conforme,*

*Dit qu'en cas de refus par une partie de signer l'acte de partage établi conformément à l'état liquidatif rectifié et complété, l'autre partie pourra saisir le juge aux fins d'homologation et que dans ce cas les frais de la procédure pourront être mis à la charge de l'opposant ou du défaillant,*

*Rappelle, s'agissant des frais et des autres accessoires à la vente, qu'ils sont à la charge de l'acheteur par application de l'article 1593 du code civil,*

*Condamne Monsieur Maurice ROUBENNE à régler à Madame Catherine PETIT, la somme de 2000 € (deux mille euros) au titre de la résistance abusive,*

*Condamne Monsieur Maurice ROUBENNE à régler à Madame Catherine PETIT la somme de 1500 € (mille cinq cent euros) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,*

*Dit que les dépens seront employés en frais de partage et supportés par les parties à proportion de leurs parts dans l'indivision » ;*

**publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 24.07.2024 vol 2404P01 P12322**, 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, de l'immeuble suivant, dans les conditions ci-après énoncées:

**➤ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :**

Un immeuble situé sur le territoire de la commune de BASSILLAC ET AUBEROCHÉ 24330 (DORDOGNE), lieudit LES GUEROLLES, 6165 Route de BORN, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes : section 44 BY N°80, parcelle d'une contenance de 25 a 1 ca, provenant de la

réunion des parcelles cadastrées 44 C n°889, lieudit Les Guérolles, d'une contenance de 7 a 56 ca, et 44 C n°891, 6165 Route de Born, d'une contenance de 17 a 45 ca, situées sur la commune de BLIS ET BORN (DORDOGNE), suivant procès-verbal de remaniement BASSILLAC ET AUBEROCHÉ 371 T du 05.10.2023 publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX le 06.10.2023, avec pour référence d'enlissement 2404P01 2023 P 18156, consistant en une maison à usage d'habitation, édifiée en 2001/2002, élevée en totalité sur vide sanitaire d'un rez-de-chaussée et un étage sous combles, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce principale à usage de salon-salle à manger ouverte sur la cuisine et desservant une chambre, une salle de bain, une autre chambre et un WC,
- à l'étage : 2 chambres, une pièce destinée à usage de salle de bains non aménagée, WC,

avec garage attenant, et, en fond de parcelle, une construction indépendante à usage de garage, enclos pour animaux, avec terrain autour, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserves.

#### **➤ ORIGINE DE PROPRIETE**

Cet immeuble appartient en indivision à Madame Catherine, Marie, Louise PETIT et à Monsieur Maurice ROUBENNE (orthographié « *Roubène* » sur son acte de naissance) suivant acte de vente reçu par Maître BARNERIAS-DESPLAS, Notaire à SAINT ASTIER, le 18.12.2000, publié au service de Publicité foncière de PERIGUEUX le 09.02.2001 vol 2001 P n°1079.

#### **➤ MISE A PRIX**

A l'audience du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX siégeant au palais de justice de ladite ville, Pôle civil, 12 bis Place du Général Leclerc à PERIGUEUX (24000) le **Mardi 3 Décembre 2024 à 14 heures 30**, ou à la nouvelle audience fixée par le juge de l'exécution, le bien sus visé sera vendu, au plus offrant et dernier enchérisseur, en un seul lot, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges sur la mise à prix suivante.

Les enchères s'ouvriront sur une **mise à prix de deux cent neuf mille sept cent euros (209 700 €)**, avec faculté de baisses, **en cas de carence d'enchères**, d'un quart, soit sur **une nouvelle mise à prix de cent cinquante-sept mille deux cent soixante-quinze euros (157 275 €)**, puis de la moitié, soit sur **une nouvelle mise à prix de soixante-dix-huit mille six cent trente-sept euros (78 637,50 €)**.

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 cet immeuble sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- ➡ un extrait de matrice cadastrale délivré le 11.06.2024,

- un extrait de plan cadastral délivré le 10.06.2024,
- le certificat d'urbanisme n° CU 024 026 24 D0090 établi le 01.08.2024,
- un rapport de contrôle de l'assainissement établi le 22.08.2024,
- un état du bâtiment relatif à la présence de termites du 05.09.2024,
- un état de l'installation intérieure d'électricité du 05.09.2024,
- un état de l'installation intérieure de gaz du 05.09.2024,
- un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.) du 05.09.2024,
- un état des risques naturels, miniers, technologiques du 05.09.2024.

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

## **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. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **Article 3 – Baux et locations**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur. Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.



### **Article 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 du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

### **Article 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 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 L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux 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 ou des droits assimilés conformément à la loi. L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **Article 12 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de Maître BARNERIAS DESPLAT, Notaire à PERIGUEUX, désigné à cet effet suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PERIGUEUX le 31.01.2024, en qualité de séquestre, afin de le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée.

### **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 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**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du 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 la 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'avèreraient 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 depositaires, 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 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 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 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 – Election de domicile**

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des charges, 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 27 – 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 Frédéric MOUSTROU, Avocat de la partie poursuivante, soussigné.

A PERIGUEUX, le 23.09.2024

Frédéric MOUSTROU