

Réf : CREDIT FONCIER / SUCCESSION AVOVENTES (SI) - 2303058

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

POURSUIVANT :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué, Maître Olivier GUEVENOUX - SELARL SEMIOS, dont le siège social est 11, boulevard de Bretagne CS 62307 16000 ANGOULÊME, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

SAISIS :

Monsieur le **Directeur Départemental des FINANCES PUBLIQUES de la DORDOGNE**, (service pôle de gestion des patrimoines privés : **dossiers n° 024 8143973 et 024 8143972**), 15 Rue du 26^{ème} Régiment d'Infanterie – 24053 PERIGUEUX CEDEX pris en qualité de curateur à la succession vacante de

DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Commune d'ANGOULEME sis 40 Rue Joliot Curie

Une maison d'habitation comprenant :

- Sous-sol : cuisine d'été, garage, buanderie
 - Etage : cuisine, salle-à-manger, deux chambres, WC, salle d'eau
- Jardin

L'ensemble cadastré dite Commune de la manière suivante :

Section CW n° 48 "40 Rue Joliot Curie" d'une surface de 00ha 06a 32 ca



AUDIENCE D'ORIENTATION : 25 février 2026

MISE A PRIX : 18 000 €

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

SOUS L'EXECUTION DESQUELLES IL SERA PROCÉDÉ, SELON DES MODALITÉS QUI SERONT ULTÉRIEUREMENT FIXÉES, A LA VENTE SUR PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué, Maître Olivier GUEVENOUX - SELARL SEMIOS, dont le siège social est 11, boulevard de Bretagne CS 62307 16000 ANGOULÈME, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur le Directeur Départemental des FINANCES PUBLIQUES de la DORDOGNE, (service pôle de gestion des patrimoines privés : **dossiers n° 024 8143973 et 024 8143972**), 15 Rue du 26^{ème} Régiment d'Infanterie – 24053 PERIGUEUX CEDEX pris en qualité de curateur à la succession vacante de

Selon commandement de saisie immobilière délivré le 19 septembre 2025

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Gérard DUMAS, notaire à SAINT-GENIS-D'HIERSAC (Charente) en date du 11 mai 2007 contenant prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE "FONCIER LIBERTE" d'un montant en principal de 65.000 €, remboursable en 180 échéances mensuelles, au taux fixe de 4,80 % l'an.

La SA CREDIT FONCIER DE FRANCE au Directeur Départemental des FINANCES PUBLIQUES DE LA DORDOGNE d'avoir à lui payer, dans le délai de HUIT JOURS :

- | | |
|---|-------------|
| - capital restant dû au 27/01/2023 | 25 793,42 € |
| - intérêts contractuels au taux de 4,80 %/25793,42 €
du 28/01/2023 au 20/11/2024 | 2 248,91 € |
| - Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement | MEMOIRE |

Soit la somme de **28 042,33 € SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 20/11/2024)** montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Ce commandement valant saisie contient les indications et énonciations prescrites par l'article 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, comprenant l'avertissement prescrit au 4°) dudit article que :

- à défaut de paiement dans un délai de huit jours des sommes indiquées dans le commandement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de poursuite de la procédure.

Ce commandement n'ayant pas été suivi d'effet, il a été publié pour valoir saisie à la conservation des hypothèques d'ANGOULEME, le 17 octobre 2025 volume 2025 S n° 43.

Le bureau de la conservation des hypothèques d'ANGOULEME a délivré le 20 octobre 2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même, et par exploit en date du 15 décembre 2025, délivré par la SELAS GROUPE ALEXANDRE GRAND-OUEST, Huissier de Justice à ANGOULEME le requérant a fait délivrer au Directeur Départemental des FINANCES PUBLIQUES DE LA DORDOGNE assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'Angoulême pour le 25 février 2026.

Au cours de cette audience, le Juge de l'Exécution examinera la validité de la saisie, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et déterminera les modalités de poursuite de procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée des immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Commune d'ANGOULEME sis 40 Rue Joliot Curie

Une maison d'habitation comprenant :

- Sous-sol : cuisine d'été, garage, buanderie
 - Etage : cuisine, salle-à-manger, deux chambres, WC, salle d'eau
- Jardin

L'ensemble cadastré dite Commune de la manière suivante :

Section CW n° 48 "40 Rue Joliot Curie" d'une surface de 00ha 06a 32 ca

Tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

En vertu de l'article 35 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la SELAS GROUPE ALEXANDRE GRAND-OUEST, Huissier de Justice à ANGOULEME a établi le 7 octobre 2025 un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits de

résultent d'un acte reçu par Maître Gérard DUMAS, notaire à SAINT-GENIS-D'HIERSAC (Charente) en date du 11 mai 2007, publié au Service de la Publicité Foncière d'Angoulême, 1^{er} Bureau, le 22 juin 2007 volume 2007 P N° 3871.

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'avocat poursuivant, ne puissent en aucune façon être inquiétés.

OCCUPATION DES LIEUX

L'immeuble est inoccupé depuis une longue période.

CLAUSES SPECIALES

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT : Des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Immeuble de plus de 20 ans

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

L'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction du lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN LOTISSEMENT :

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 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.

Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par la Société CMD, la surface habitable est de 64,63 m².

A défaut, un dire sera ultérieurement annexé au cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Depuis le 12 mai 2021, les DDT ne sont plus en mesure d'instruire les certificats d'urbanisme informatifs ou CU de type A. Les dossiers enregistrés et numérotés en mairie sont saisis mais ne donnent lieu à aucune réponse.

En l'état une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la Commune, restée sans réponse.

Les renseignements et les servitudes applicables au terrain sont consultables sur le site Géoportail de l'urbanisme en Géorisques :

(<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr> ou <https://www.georisques.gouv.fr>)

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4- du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostic technique.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108

Le titre 1° / du livre 6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Article L 616

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme à un office public d'habitation à loyer modéré ou office public d'aménagement de la construction.

CONDITIONS DE LA VENTE JUDICIAIRE ET MISE A PRIX :

Si le juge de l'Exécution ordonne la vente forcée des immeubles, il sera procédé à la vente aux enchères publiques comme prévu par les articles 2204 et suivants du code civil, à l'audience d'adjudication du juge de l'exécution du Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'Angoulême, après accomplissement des formalités prescrites par la loi aux jour et heure qui seront ultérieurement fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, sous les clauses et conditions générales ci-après indiquées, et sur la mise à prix fixée par le créancier poursuivant , soit 18 000 €.

Pièces jointes :

1. Etat hypothécaire délivré sur publication du commandement
2. Assignation à comparaître à l'audience d'orientation
3. PV descriptif
4. Relevé de propriété
5. Plan cadastral
6. Dossier de diagnostic technique
7. Contrôle assainissement

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE PREMIER : TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excéderait une vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens de 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

ARTICLE DEUX : SERVITUDES

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes, déclarées ou non déclarées, sauf à faire valoir les unes à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, et sans que la présente clause puisse attribuer, soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres et de la loi ; l'adjudicataire, étant par le seul fait du jugement d'adjudication subrogé aux droits de la partie saisie, exercera ces mêmes droits à ses frais, périls et risques, ainsi qu'il avisera.

ARTICLE TROIS : ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

A -) si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive 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".

D -) si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Par application de l'article 2210 du code civil, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Par application de l'article 2211 du code civil, l'adjudicataire ne pourra, avant paiement du prix et des frais d'adjudication, 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.

ARTICLE QUATRE – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1920-2,2°, du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

Sous réserve de l'application de la prescription applicable en la matière, ce privilège confère un droit de suite au Trésor, lui permettant de se faire payer par préférence sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de l'immeuble, entre les mains du nouveau propriétaire.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de l'éventuel recours du Trésor Public, effectué en application de l'article 1920-2-2 du CGI, pour obtenir paiement d'un arriéré d'impôts fonciers.

ARTICLE CINQ – BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après le commandement de payer valant saisie seront inopposables au créancier poursuivant comme à l'adjudicataire.

L'adjudicataire sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant des intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiquées à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autre du jugement d'adjudication indiqués à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc.) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux direx éventuels sur les baux et locations insérés à la fin du présent cahier des charges.

ARTICLE SIX – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer dès l'adjudication contre les risques, et notamment l'incendie, à une Compagnie notoirement solvable, et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre, avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur le prix en principal et intérêts, à l'effet de quoi, l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

ARTICLE SEPT – DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix d'adjudication, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Si l'immeuble vendu, hors taxes, est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au trésor, pour le compte de la partie saisie et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA compte tenu de ses droits et déduction, sauf à l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales, et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulteraient sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations, ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

ARTICLE HUIT – FRAIS DE POURSUITES

A peine de réitération des enchères, l'adjudicataire paiera par priorité entre les mains et sur quittance de l'avocat poursuivant, en SUS de son prix et avant l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuite.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

Le titre de vente ne pourra être délivré par le greffe du juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de vente, le montant des émoluments fixés par le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

ARTICLE NEUF – DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il peut également l'être au créancier poursuivant.

ARTICLE DIX – PUBLICATION

L'adjudicataire sera tenu de se faire délivrer le titre de vente, et dans le mois de la délivrance :

1°) – de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente

2°) – de notifier par acte du palais au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité.

Le tout aux frais de l'adjudicataire.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'adjudicataire.

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 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement à leur coût à l'avocat de l'adjudicataire, par acte d'avocat à avocat ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de la notification.

Une inscription d'hypothèque ou de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions de l'article 2211 du code civil, aux frais de l'adjudicataire.

ARTICLE ONZE – VERSEMENT DU PRIX

A – En cas de vente forcée.

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenue impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal par l'intermédiaire de son Avocat entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.

Cette consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix.

Si le prix n'est pas acquitté dans le délai de deux mois, il est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix. Ces intérêts sont majorés de plein droit de cinq points quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication, en application de l'article L 313-3 du code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du Bâtonnier produira intérêts à un taux équivalent à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les intérêts servis sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui leur en sera faite interdira aux Avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège de vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 8 qui précède, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'avocat rédacteur du bordereau.

L'intervention du séquestre prévue au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée.

B – En cas de vente amiable :

Le versement du prix de vente ainsi que toutes sommes acquittées par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, devra intervenir entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des Avocats désigné comme séquestre dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente, conformément à l'article 56 du décret du 27 juillet 2006.

Les frais taxés seront versés directement par l'adjudicataire à l'avocat poursuivant en sus du prix de vente.

ARTICLE DOUZE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après publication du titre de vente, le créancier de premier rang pourra par l'intermédiaire de son avocat, demander au Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente

- en cas de vente de lots en copropriété :

* la justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 juillet 1994)

* la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.

* en l'absence de certificat de syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.

- la copie de l'état ordonné des créances

- une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.

- un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive

- si le débiteur saisi est commerçant ou une Société Civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance seront payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du règlement opéré par le séquestre.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extra-judiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

Il sera procédé à la distribution du prix conformément aux dispositions des articles 107 à 124 du décret du 27 juillet 2006.

ARTICLE TREIZE – PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 QUATORZE – TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire 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 QUINZE – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'avocats postulants exerçant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Un avocat ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier Séquestre désigné dans le cahier des conditions de la vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

Le chèque détenu par l'avocat sera restitué dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE SEIZE – DECLARATION IMMEDIATE D'ENCHERES

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

ARTICLE DIX SEPT - SURENCHERE ET CONDITIONS POUR SURENCHERIR

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au barreau du ressort du Tribunal Judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du juge de l'exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale augmenté d'un dixième.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article 96 du décret du 27 juillet 2006, laquelle devra intervenir le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère au profit du créancier poursuivant, de l'adjudicataire et du débiteur saisi.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 15 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, le chèque remis par lui ou sa caution lui sera restituée.

ARTICLE DIX HUIT – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'adjudicataire de payer les frais, ou de consigner le prix dans les conditions de l'article 11 ci-dessus, le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits, pourront faire revendre les biens par réitération des enchères, dans les formes prescrites par les articles 100 et suivants du décret du 27 juillet 2006.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence, par toutes les voies de droits, conformément à l'article 2212 du Code Civil.

L'enchérisseur défaillant conservera à sa charge les frais taxés lors de la première audience d'adjudication. 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 de l'intérêt sera majoré de cinq points dans les conditions prévues par l'article 313-3 du code monétaire et financier à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première adjudication.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à répétition des sommes qu'il a acquittées.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

L'adjudicataire sur réitération des enchères entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra consigner le prix comme il est indiqué à l'article 11 et il devra faire publier son titre de vente dans les termes de l'article 10 ci-dessus.

ARTICLE DIX NEUF – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'exécution devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quelles que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE VINGT – ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de la vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

ARTICLE VINGT ET UN – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit 18.000 €.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de la vente par l'avocat poursuivant soussigné,

Angoulême, le 18 décembre 2025

Olivier GUEVENOUX

