

ACALEX

□ □ AVOCATS
□ □ CONSEILS
■ ■ ASSOCIES

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

**SOUS L'EXECUTION DESQUELLES IL SERA PROCEDE, SELON DES MODALITES
QUI SERONT ULTERIEUREMENT FIXEES, A LA VENTE SUR PROCEDURE DE
SAISIE IMMOBILIERE**

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

LA SA CREDIT LYONNAIS, société anonyme à conseil d'administration, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n° 954 509 741, dont le siège social est situé 18 Rue de la République - 69002 LYON, **représentée par son mandataire, la Société CLR SERVICING agissant pour le compte du CREDIT LYONNAIS**, société au capital de 1 259 850 270 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 302 493 275, dont le siège social est TSA 69001 - 75155 PARIS CEDEX 3, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat plaident, **Maître Bénédicte LAGARDE COUDERT, membre de la SELAS LAGARDE COUDERT - MARTINS DA SILVA**, Avocat au Barreau de Périgueux, demeurant 11, Rue Guynemer 24000 PÉRIGUEUX,

Et pour avocat postulant, **la Cabinet d'Avocats ACALEX**, Avocat au Barreau LA CHARENTE, demeurant 375 Ter Avenue de Navarre 16000 ANGOULEME, qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

Suivant exploit du ministère de la SCP RODRIGUEZ PEYSSI, Commissaire de justice à PÉRIGUEUX, en date du 29 juillet 2025.

EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte au rapport de Maître François CHIPAULT, Notaire à Jarnac, en date du 26 juin 2020, contenant vente et prêt publié au Service de la Publicité Foncière d'Angoulême le 2 juillet 2020, Volume 1604 P03 2020 P n° 1360 ;
- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers et d'hypothèque conventionnelle ayant effet jusqu'au 20 juillet 2043, enregistrée au Service de la Publicité Foncière d'Angoulême le 2 juillet 2020, référence 2020 V n° 607 et 2020 V n° 608 ;

La SA CLR SERVICING, représentant le CREDIT LYONNAIS a fait commandement à M. [REDACTED] d'avoir à lui payer, dans le délai de HUIT JOURS :

Au titre du prêt initial de 140 868 € dénommé SOLUTION P IMMO A TAUX FIX n° 500813889BET11AH :

- En principal : 126 998,48 € ;
- Intérêts au taux conventionnel de 1,39% du 20 septembre 2024 au 15 avril 2025 : 1 005,97 € ;
- Accessoires : 12 924,92 € ;

Soit la somme totale de 140 929,37 €.

Soit la somme de **140 929,37Euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 16/04/2025)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Ce commandement n'ayant pas été suivi d'effet, il a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME, le 27 août 2025, Volume 1604P01 S 00033, repris pour ordre le 18 septembre 2025, Volume 1604P01 S 00036.

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME, a délivré le 27 août 2025, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Le décompte des sommes dues au 14 janvier 2026, en principal, frais et intérêts échus, les intérêts moratoires étant calculés au taux de 1,39% s'élève à :

- 142 249,70 €

- Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

De même, et par exploit en date du 22 octobre 2025, délivré par la SCP RODRIGUEZ PEYSSI, Commissaire de justice à PERIGUEUX, le requérant à fait

délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME pour le 14 janvier 2026 à 10h00.

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 de COGNAC,
65 A et 65 B Rue d'Angelier,
cadastré Section AD n° 208 et
les droits réels immobiliers détenus par Monsieur
sur le bien immobilier
cadastré Section AD n° 309.**

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 R 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, La SCP RODRIGUEZ PEYSSI, Commissaires de justice à PERIGUEUX a, en date du 6 octobre 2025, établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AD	208	65 Rue d'Angelier	09 a 52 ca
AD	309	Route d'Angelier	02 a 08 ca
		TOTAL	11a 60 ca

La contenance de la parcelle cadastrée section AD n° 208 est de 9 ares et 52 centiares.

La contenance de la parcelle cadastrée section AD n° 309 est de 2 ares et 8 centiares.

La parcelle cadastrée section AD n° 208 est relative à deux logements à usage d'habitation avec jardin, actuellement loués.

La parcelle cadastrée section AD n° 309 est relative à la voie d'accès, depuis la Rue d'Angelier, à la parcelle cadastrée section AD n° 208.

détient des droits indivis sur cette parcelle.

Le service urbanisme de la Commune de COGNAC a été interrogé, afin de connaître la classification de ces parcelles de terrain à la lecture du plan local d'urbanisme intercommunal.

Il a été répondu que les parcelles cadastrées section AD n° 208 et 309 sont classées en zone U (zone urbaine).

Le logement dénommé « 65A rue d'Angelier 16100 COGNAC » est actuellement loué à au travers d'un contrat de bail non meublé sous seing privé selon les déclarations de ce dernier, sans toutefois nous avoir présenté ledit contrat de location.

Le logement dénommé « 65B rue d'Angelier 16100 COGNAC » est actuellement loué à au travers d'un contrat de bail non meublé sous seing privé selon les déclarations de ce dernier, sans toutefois pouvoir présenter ledit contrat de location.

a précisé que ce contrat de bail a débuté en décembre 2024 avec un loyer de 600€ / mois, sans charge locative.

PARCELLE CADASTREE SECTION AD NUMERO 208 :

- **Logement « 65A rue d'Angelier 16100 COGNAC » :**

Ce logement est orienté Est sur cette parcelle et se compose d'un hall d'entrée desservant sur la droite un WC et au centre une pièce à usage de cuisine, depuis laquelle j'accède sur la droite à une salle d'eau. Dans le prolongement de la cuisine, présence d'un salon avec une chambre à l'étage.

L'accès au logement s'effectue à travers une porte en PVC avec une surface vitrée en double vitrage martelé qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est en bon état général.

Au sein du hall d'entrée, le sol se compose d'un carrelage de couleur blanche lequel est relativement en bon état général et ne présente pas de dégradation, tout comme la crédence en carrelage au bas du pan de mur situé à gauche de l'accès au WC. La partie supérieure du pan de mur est revêtue d'une toile de verre de couleur blanche laquelle est relativement en bon état général.

Des étagères sont aménagées sur la gauche en entrant. Le plafond se compose d'un lambris bois avec au centre une arrivée lumineuse avec douille sans ampoule. La partie supérieure du pan de mur est revêtue d'un lambris bois avec au centre une arrivée lumineuse avec douille sans ampoule.

Sa surface au sol est d'environ 2,5m².

Concernant le WC, première porte à droite en entrant dans le logement, l'accès s'effectue à travers un bloc-porte en bois, peint en gris à l'extérieur et en blanc à l'intérieur, avec une poignée métallique et une serrure sans clé. La porte

présente uniquement un petit impact à mi-hauteur, mais pour le reste, elle s'ouvre et se ferme correctement.

Au sein de ce WC, le sol est entièrement revêtu de carreaux de couleur blanche, en bon état général. La partie basse des murs est également carrelée et en bon état d'usage. Le reste des murs est en plâtre peint en blanc et le plafond est constitué d'un lambris en bois. Une fenêtre en bois à double vitrage surplombe les lieux. Les toilettes sont en grès de couleur blanche, équipées d'une lunette et d'un abattant en plastique ainsi que d'une chasse d'eau dorsale. Sa surface au sol est d'environ 1m².

Concernant la cuisine, l'accès s'effectue au travers d'une ouverture sans porte directement depuis le hall d'entrée. Le sol se compose d'un carrelage ancien mais relativement en bon état d'usage, aucun carreau n'apparaît décelé ni cassé. Les pans de mur pour la partie cuisine sont revêtus d'une crédence en carrelage qui a été peinte de couleur rougeâtre. On relève des éclats sur la peinture. Un lambris mural est installé au niveau de l'espace sur la gauche en entrant dans la pièce, à l'arrière du réfrigérateur.

La fenêtre est en double vitrage PVC avec à l'extérieur un volet PVC qui s'actionne à l'aide d'une tirette en tissu. Les carreaux ne sont pas fissurés ni cassés. Il y a une arrivée d'eau avec un évier en inox et un robinet mitigeur, avec au-dessous un placard deux portes.

Le plafond est peint en blanc avec une arrivée lumineuse avec douille à ampoule. Le pan de mur opposé à la fenêtre est également habillé d'un lambris en bois. Le reste des pans de mur est peint en blanc.

Un radiateur électrique est situé dans cette pièce. Je relève des traces d'infiltrations d'eau en plafond de la pièce au niveau de la bouche de VMC située à proximité de la salle d'eau.

La surface au sol de cette pièce est d'environ 12,5m².

Concernant la pièce à usage de salle d'eau, première porte à droite dans la cuisine, l'accès s'effectue au travers d'une porte en bois peinte de couleur grisée à l'extérieur et blanche à l'intérieur. La poignée est cassée en face extérieure et il y a un choc en face intérieure.

Le sol se compose d'un carrelage de couleur blanche relativement en bon état général. Le reste des pans de mur est habillé d'une crédence de couleur blanche jusqu'à une hauteur d'environ deux mètres, le reste étant peint en blanc.

Le plafond se compose de lambris bois avec une bouche d'aération de type VMC.

Il y a une arrivée lumineuse avec douille à ampoule au-dessus de la porte d'entrée.

La pièce dispose d'un sèche-serviettes électrique fixé de manière murale. On note également une fenêtre à châssis bois, simple vitrage martelé dans un état plus ancien.

La vasque du lavabo est intégrée dans un meuble stratifié de couleur blanche, avec un robinet mitigeur, des étagères ouvertes en partie basse, une glace en

façade avec deux points lumineux et une prise électrique. Elle est dans un état relativement usuel.

Il y a une arrivée d'eau et un branchement pour machine à laver. On note que la douche se compose d'un receveur en grès de couleur blanche, entièrement carrelé sur les pans de mur. Un carreau est décelé, il est absent et à proximité de ce manque les carreaux sont fêlés. Il y a un robinet mitigeur avec flexible de douche et pommeau de douche dans cette pièce. On constate quelques légères traces noirâtres en plafond, constituant visiblement la suite de l'infiltration décrite dans la cuisine.

Sa surface au sol est d'environ 3m².

Le séjour est situé dans le prolongement de la cuisine. Le sol est recouvert d'un parquet stratifié couleur naturelle, lequel est en bon état général. Les pans de murs sont recouverts d'une tuile de verre peinte de couleur blanche. On note une prise de raccordement à la fibre optique dans cette pièce, ainsi qu'un convecteur électrique.

Le plafond est peint de couleur blanc avec une arrivée lumineuse avec douille et ampoule. Cette pièce dispose d'une fenêtre en PVC de couleur blanche, double vantaux, en double vitrage, avec à l'extérieur des volets en PVC de couleur blanc. Cette menuiserie est en bon état général apparent.

La surface au sol de ce séjour est d'environ 16m².

L'accès à l'étage se fait depuis le séjour au travers d'un escalier en bois, muni de marches sans contremarche. Aucune marche n'est endommagée, la rampe est en relativement bon état.

Au sein de l'étage, on relève la présence d'un garde-corps similaire à la rampe de l'escalier, en bon état général.

Le sol se compose d'un parquet stratifié imitation bois, relativement en bon état général, avec des plinthes bois au bas des pans de mur. Le reste des pans de mur et le plafond est peint en couleur blanc, avec des pièces de charpente apparentes.

Il y a une applique lumineuse murale au niveau de l'escalier. Cette chambre à l'étage dispose d'une fenêtre en PVC à double vantail, double vitrage, avec un petit garde-corps métallique présentant quelques points de rouille.

Une prise électrique est présente dans la pièce, ainsi qu'un radiateur de chauffage central, arraché de ses fixations. Cette pièce est mansardée.

Sa surface au sol est d'environ 16m².

Concernant les extérieurs de ce logement, ils se composent d'un terrain relativement terreux et herbeux. L'accès s'effectue au travers d'un portail métallique double vantaux communs avec le logement attenant. Les murs de clôture attenant sont recouverts d'un enduit de couleur blanc maçonné dont la peinture est écaillée, présentant plusieurs fissures.

Ce jardin comprend une petite construction de type abri de jardin maçonné avec une couverture en plaques de fibro-ciment ondulées. Cet abri de jardin est accessible par une porte en bois équipée d'une serrure à guillotine et d'un cadenas. Une gouttière PVC est installée, cependant les murs ne sont pas enduits. L'intérieur est brut, sans alimentation d'eau ni électrique.

On note également la présence d'un poulailler en bois de fabrication sommaire.

Ce jardin comprend un enclos à poules grillagé, composé de piqué bois et grillage métallique flexible. Un brise-vue a été installé sur la partie longitudinale orientée Est.

Autour de cet enclos, la végétation est dense et non entretenue avec des végétaux à l'état sauvage, envahie par des ronces.

La façade de l'habitation est recouverte d'un enduit de couleur blanche avec une peinture décorative imitation pierre de tailles au niveau des extrémités et des encadrements des ouvertures. L'ensemble présente quelques points d'écaillage de la peinture, quelques traces de mousse et de multiples fissures.

En toiture, on note une cheminée comprenant une antenne râteau. Elle est maçonnée avec une peinture fortement écaillée. Les gouttières et les descentes d'eau sont en PVC.

La couverture se compose de tuiles canal en terre cuite. Il y a deux points lumineux sur chaque façade de l'habitation, étant précisé que les extrémités Nord et Ouest sont mitoyennes.

- Logement « 65B Rue d'Angelier 16100 COGNAC » :

Ce logement est mitoyen à ses extrémités Ouest, Nord et Est. La façade Sud est maçonnée, recouverte d'une peinture de couleur blanche qui s'écaille à plusieurs endroits. On note de multiples fissures au niveau des jonctions entre les différents blocs de maçonnerie. On note qu'il y a une gouttière qui a visiblement été peinte en couleur blanche mais dont la peinture est fortement écaillée. La partie supérieure se compose de plaques de fibro-ciment ondulées dont certaines sont recouvertes de tuiles canal en terre cuite.

En ce qui concerne le jardin rattaché à ce logement, il est herbeux avec une différence de niveau à proximité de l'habitation matérialisée par une bordure en blocs de ciment préfabriqués. Le mur de clôture Ouest est maçonné, recouvert de tuiles en terre cuite, dont certaines présentent quelques chocs.

Au fond du jardin, on constate la présence d'un abri de jardin maçonné, semblable à celui précédemment voisin avec une couverture en plaques de fibrociment et gouttière en PVC sans descente d'eau à l'extrémité. L'accès s'effectue par une porte métallique avec un cadenas. L'intérieur est à l'état brut et ne dispose ni d'eau ni d'électricité.

L'extrémité Est de ce jardin présente une clôture nettement affaissée par la végétation.

A l'extrémité Sud du jardin, la végétation est dense avec des végétaux à l'état sauvage et des ronces, sans entretien.

L'accès à ce logement s'effectue depuis le jardin voisin au travers d'une porte en bois avec un verrou en partie intérieure. Il ne dispose pas d'un accès direct.

Il y a un brise-vue sur la droite de ce portillon, fixé à une structure bois partiellement affaissée.

Il y a une terrasse cimentée au pied de la façade de l'habitation, avec un regard provenant visiblement de l'évacuation d'eau la cuisine. Une petite zone carrelée se situe au niveau de la porte d'entrée principale.

Deux points lumineux sont situés sur cette façade Sud.

La porte d'entrée principale de l'habitation est une porte en bois à double vantaux, double vitrage, dont la peinture est nettement écaillée. Les carreaux ne sont ni fissurés ni cassés. Cette menuiserie dispose de deux volets en PVC avec des serrures en état d'usage.

Ce logement se compose d'un séjour desservant un WC et une cuisine, dans le prolongement de laquelle se situe une chambre avec une salle d'eau.

Au sein du séjour directement accessible depuis la porte d'entrée principale, le sol se compose d'un parquet vinyle de couleur gris, relativement en bon état : seule la découpe n'est pas affinée au niveau de l'accès vers la cuisine, mais le reste ne présente pas de zone déchirée ni décollée.

Les pans de mur sont revêtus de plaques de plâtre peintes en blanc, avec des appliques lumineuses murales sur les quatre pans de mur, double spot à chaque fois. Le plafond est constitué d'un lambris bois peint en blanc. On constate la présence de prises électriques dans la pièce et une prise de raccordement à la fibre optique.

Cette pièce dispose d'un convecteur électrique en bon état extérieur apparent.

La superficie de la pièce est d'environ 17 mètres carrés.

Depuis cette pièce, on peut accéder aux toilettes au travers d'une porte en bois équipée d'une poignée et d'un verrou du côté intérieur. Cette porte présente un aspect prépeint.

Au sein du WC, on note que le sol se compose d'un parquet de couleurs claires représentant un aspect neuf, sans plinthe aux extrémités.

Les pans des murs sont en plaques de plâtre de couleur blanche dont les bandes sont réalisées mais non poncées ni peintes.

Le WC est en grès de couleur blanc avec lunette et abattant en plastique, ainsi qu'une chasse d'eau dorsale. L'ensemble présente un aspect neuf. On relève un point lumineux de type spot au plafond et une bouche de VMC. Il est à noter que le plafond n'est pas achevé : une partie est revêtue de rails de plaques de plâtre, tandis que le reste laisse apparaître du ciment brut.

L'interrupteur est neuf, mais sans encadrement.

La superficie de la pièce est légèrement supérieure à 1m².

Au sein de l'espace cuisine, l'accès s'effectue depuis le séjour au travers d'une ouverture sans porte, présentant une marche en ciment brut. Le reste du sol se compose d'un parquet stratifié de teinte grise, relativement en bon état général. Sur la première partie, le pan de mur est en plaques de plâtre comportant des adhésifs imitation carreau de ciment dont deux carreaux sont manquants.

Ces carreaux sont également présents sur le pan de mur opposé, recouvrant également le plateau de l'étagère. Cette étagère sur trois niveaux se compose de rails métalliques et plaques de plâtre. L'ensemble apparaît de fabrication artisanale, non finalisé et entièrement ouvert.

Les meubles de cuisine sont en mélaminé de couleur blanc avec un plateau stratifié de couleur grise. Il y a un emplacement pour four, pour plaque de cuisson et une hotte filtrante métallique. L'évier est en PVC de couleur noire avec un grand bac, un petit bac et un égouttoir, doté d'un robinet mitigeur assorti.

À ce niveau, la crédence se compose également de plaques adhésives imitation carreaux de ciment, dont l'une est manquante et l'autre se décolle. Il y a un éclairage par spots.

La fenêtre est en bois double vitrage avec des volets PVC de couleur blanc à l'extérieur. Je note que le bois est endommagé au niveau d'une charnière.

Il y a une bouche d'aération type VMC. Le pan de mur orienté vers la salle de bain est en plaque de plâtre brutes, non peint.

La crédence au niveau de l'espace plaque de cuisson ne comporte qu'une dalle d'adhésif. Le reste du mobilier de cuisine est en bon état extérieur apparemment au niveau des placards et tiroirs. Je note que l'arrivée d'eau et l'évacuation d'eau sont axées sous la fenêtre et sont apparentes au niveau de leur intégration dans le meuble de cuisine.

Le plafond de la cuisine se compose d'un lambris peint de couleur blanc. Il comporte une auréole d'infiltration en direction du séjour.

Quelques traces d'infiltration en plafond mais visiblement anciennes en proximité du spot en direction du séjour.

La superficie de la pièce est d'environ 8 mètres carrés.

On accède ensuite à la chambre depuis cette cuisine au travers d'une ouverture où je constate que l'habillage n'est pas encore finalisé avec la brique et le ciment brut apparents. La menuiserie présente un aspect neuf. Cette ouverture forme une marche au niveau de l'accès vers la chambre.

Le bloc porte-bois est de couleur blanche avec poignée et serrure qui s'ouvre et se ferme correctement. Il présente un aspect neuf. Le sol se compose d'un parquet stratifié de couleur blanc relativement bon état, uniquement un éclat se situe sur la première lame en descendant dans la pièce.

Les pans de murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche mais les bandes n'ont pas été réalisées, les vis notamment sont apparentes. On note des

traces de rebouchage grossières d'un trou au niveau du pan de mur opposé à l'entrée. Ce dernier dispose de deux appliques lumineuses murales. Cette pièce contient un tableau électrique apparent une trappe métallique contenant le compteur d'électricité du logement.

La fenêtre de la pièce est en simple vitrage, châssis bois, recouverte d'un survitrage. A l'extérieur, des volets en bois peints de couleur blanc, présentant un aspect ancien. Il y a un convecteur électrique de couleur blanche. La pièce présente un plafond pentu, peint de couleur blanc.

La superficie de cette pièce est d'environ 19,5m².

Depuis cette pièce, on accède à la salle d'eau au travers d'une marche en bois. Je constate que l'encadrement de cette ouverture n'est pas encore achevé. Seul un rideau est installé, la brique brute restant visible.

Au sein de la salle d'eau, le sol se compose d'un parquet stratifié de couleur claire, lequel présente un aspect récent. Il n'y a pas de plinthe au bas des pans de mur.

Les pans de mur sont en plaques de plâtre à l'état brut avec des vis apparentes pour partie. L'application de peinture n'est pas effectuée. Il n'y a pas d'encadrement au niveau de l'interrupteur.

On relève la présence d'un chauffe-eau mural, d'une contenance de 150 litres, présentant un aspect neuf. La cabine de douche est une cabine d'angle équipée d'un receveur en PVC, de parois vitrées à ouverture quart de cercle, d'une robinetterie et d'un mitigeur, ainsi que d'un flexible de douche et d'un pommeau de douche. L'ensemble est en bon état général.

Le meuble de salle de bain est en grés de couleur blanche avec robinet mitigeur et une bonde. Il y a une glace en façade avec un point lumineux, une prise électrique à proximité sans encadrement et en dessous un double tiroir stratifié de couleur blanche.

Un meuble-colonne assorti est fixé sur la gauche, à double vantail, mélaminé de couleur blanc. Le plafond est recouvert de plaques de plâtre recouvertes d'une couche de polystyrène. Il y a une petite trappe technique, une arrivée lumineuse avec douille sans ampoule, une bouche d'aération de type VMC et deux spots.

On note toutefois qu'au niveau du chauffe-eau, les plaques de plâtre sont découpées en plafond. Il en est de même au-dessus de la douche.

L'arrête du pan de mur entre le chauffe-eau et la douche présente également un aspect brut.

La superficie de cette pièce est d'environ 4,5m².

PARCELLE CADASTREE SECTION AD NUMERO 309 :

Cette parcelle est relative à la voie d'accès depuis la Rue d'Angelier à la parcelle cadastrée section AD numéro 208. J'étient des droits indivis sur cette parcelle.

Le sol se compose d'un enrobé à l'état d'usage, présentant des traces de reprises. Je note des zones de pousses de végétaux.

Des manques sont visibles sur l'enrobé à proximité de la rue d'Angelier.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

Les biens ci-dessus désignés sont occupés par :

- concernant le logement dénommé « 65A rue d'Angelier 16100 COGNAC », aux termes d'un contrat de bail non meublé sous seing privé selon les déclarations de ce dernier, sans toutefois avoir pu présenter ledit contrat de location.
- concernant le logement dénommé « 65B rue d'Angelier 16100 COGNAC », aux termes d'un contrat de bail non meublé sous seing privé selon les déclarations de ce dernier, sans toutefois avoir pu présenter ledit contrat de location.

CLAUSES SPECIALES

A / VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

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.

Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997, le procès-verbal annexé aux présentes décrit les surfaces habitables.

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

B / RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

C / DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4- du code de la construction et de l'habitation, fera l'objet d'un dire ultérieur.

D / 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 Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME, 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 la somme de :

VINGT ET UN MILLE EUROS

Pièces jointes :

Etat hypothécaire délivré sur publication du commandement
Assignment à comparaître à l'audience d'orientation
PV descriptif
Relevé de propriété
Plan cadastral

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 :

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix
Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.
Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.
A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – 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, la partie saisie ou ses créanciers 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 de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garanties des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur 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.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 6 – 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 8 – 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 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 9 – 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 du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 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 restitué en l'absence de contestations de la surenchère.

Si l'acquéreur 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 10 – 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.

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 11 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, 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 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 L313-3 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 créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS conformément à l'article R 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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 sequestre 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.

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 de privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au sequestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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 17 – 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 18 – 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 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

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'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 20 – 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe 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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 – 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 portant sur la vente forcée.

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 forcée.

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 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en n'ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375-1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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 jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de la personne chargée de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – 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 27 – 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 28 – 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.

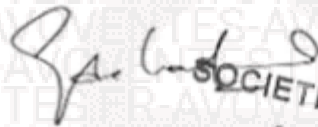
ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit la somme de : **21 000€ (VINGT-ET-UN-MILLE EUROS)**.

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

ANGOULÊME, le 23 octobre 2025

Gabrielle GERVAIS de LAFOND



**SOCIÉTÉ D'AVOCATS
ACALEX**
375 ter avenue de Navarre
16000 ANGOULÊME
Tél. 05 45 90 10 00 Fax : 05 45 95 58 47