

## Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

### **Clauses et conditions**

Auxquelles seront adjugées, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LIMOGES (87) au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un immeuble en copropriété situé à LIMOGES (HAUTE-VIENNE) 87 000, 8 rue Jean Jaurès – 7 rue Jules Guesde – 87 000 LIMOGES, cadastré section EH n°207 8 rue Jean Jaurès,

1/ Lot numéro cinq (5) : Au Sous-sol, un local

Et les seize dix millièmes (16/10 000èmes) des parties communes générales.

2/ Lot numéro dix (10) : un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et toilette dans la cour portant le n°13 du plan

Et les quatorze dix millièmes (14/10 000èmes) des parties communes générales.

Ce lot étant décrit dans le dernier modificatif du règlement de copropriété, postérieur à la dernière mutation comme suit : « *Au rez-de-chaussée, un magasin à la suite, sur la même branche du passage Mermoz et contigü de l'autre côté* »

Et les quatorze dix millièmes (14/10 000èmes) des parties communes générales.

### **Procédure**

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

A l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

**Syndicat des copropriétaires de la résidence copropriété sise 8 rue Jean Jaurès – 7 rue Jules Guesde – 87 000 LIMOGES**, représenté par son Syndic la société CITYA DURIVAUD, SARL, immatriculée au RCS de LIMOGES sous le numéro B347 381 378, dont le siège social est sis 25 Avenue du Général de Gaulle – 87 000 LIMOGES, en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Et faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Me Véronique CHARTIER**, SELARL Véronique CHARTIER, avocat au Barreau de LIMOGES, sise 23 boulevard Gambetta à LIMOGES 87000, 05.55.34.19.71 laquelle se constitue et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie

**Suivant commandement** du ministère de Me Frédéric PASQUIES – SELARL DELAIRE PASQUIES ET ASSOCIES, COMMISSAIRE DE JUSTICE, à la résidence de LIMOGES (87), 3 bis rue de la Mauvendière – 87 000 LIMOGES, **du 23 janvier 2025**.

En vertu et pour l'exécution de :

- l'ordonnance d'injonction de payer rendue le 21 juillet 2022, signifiée le 8 juillet 2022 par Me Frédéric PASQUIES, Commissaire de Justice et le certificat de non-opposition en date du 21 septembre 2022

- Le procès-verbal de saisie-attribution du 17 mars 2023

- le procès-verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaire du 11 décembre 2023, définitif, donnant ordre au syndic de saisir et de vendre immobilièrement les biens appartenant à

Pour avoir paiement de :

- En principal 2 228,43 € euros au titre des arriérés de charges
- Frais échus 519,58 €, somme détaillée comme suit :
- 137,03 € au titre de la sommation de payer les charges
- 51,07 € au titre de la requête en injonction de payer
- 70,48 € au titre de la signification d'ordonnance portant injonction de payer
- 52,69 € au titre de la consultation du fichier FICOBA
- 60,01 € au titre du commandement
- 63,65 € au titre de la saisie-attribution
- 52,45 € au titre de la consultation du fichier FICOBA
- 28,50 € au titre de la prestation de recouvrement – article A444-31
- Déduction faite de la somme de 500 € versée au Commissaire de Justice
- Intérêts, pour un montant de 331,50 €, comptes arrêtés au 20 août 2024 et détaillés comme suit :

Libellé	Créance	Du	Au	Base de calcul	Périodicité	Taux	Intérêts calculés	Versements
	Principal : 2 228,43	25/07/2022	21/10/2022 21/10/2022	2 228,43	85 jours	0,77 %	4,00	500,00
	Principal : 2 228,43	21/10/2022	29/10/2022	2 107,41	8 jours	0,77 %	0,36	
	Principal : 2 228,43	29/10/2022	01/01/2023	2 107,41	64 jours	5,77 %	21,32	
	Principal : 2 228,43	01/01/2023	01/07/2023	2 107,41	181 jours	7,06 %	73,78	
	Principal : 2 228,43	01/07/2023	01/01/2024	2 107,41	184 jours	9,22 %	97,95	
	Principal : 2 228,43	01/01/2024	01/07/2024	2 107,41	182 jours	10,07 %	105,53	
	Principal : 2 228,43	01/07/2024	20/08/2024 20/08/2024	2 107,41	50 jours	9,52 %	28,56	
<b>Totaux</b>							<b>331,50</b>	<b>500,00</b>

- Intérêts applicables au taux légal

Soit au total la somme de **2 666,92 euros**, sauf à parfaire.

Le cout 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 légitimes accessoires, offrant de tous détails et liquidation en cas de règlement immédiat et tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1/ la Constitution de **Me Véronique CHARTIER**, SELARL Véronique CHARTIER, avocat au Barreau de LIMOGES, sise 23 boulevard Gambetta à LIMOGES 87000, 05.55.34.19.71 avec élection de domicile en son cabinet

2/ l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré

3/ Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4/ L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours et qu'à défaut de paiement la procédure à fon 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 la procédure ;

5/ la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

6/ L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau du Service de Publicité Foncière de LIMOGES ;

7/ L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8/ L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9/ La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à l'indiquer les noms, prénoms et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10/ L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

11/ L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du tribunal judiciaire de LIMOGES :

**TRIBUNAL JUDICIAIRE**  
**Madame le Juge de l'Exécution**  
**CITE JUDICIAIRE**  
**23, place Winston Churchill**  
**87000 LIMOGES**

12/ L'indication que s'il en fait préalablement la demande, le débiteur peut bénéficier, pour une procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.

13/ L'indication que, s'il s'estime en situation de surendettement, le débiteur a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L712-1 du Code de la consommation.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié pour valoir saisie au Bureau du Service de la Publicité Foncière de LIMOGES :

- 8704P01 2025 S 00005 du 13 février 2025
- Bordereau rectificatif en date du 7 mars 2025 publié sous la référence 8704P01 2025 D 4020

De même et par exploit en date du **9 avril 2025** délivré par la SELARL DELAIRE PASQUIES ET ASSOCIES, COMMISSAIRE DE JUSTICE, à la résidence de LIMOGES (87), 3 bis rue de la Mauvendière – 87 000 LIMOGES, le Syndicat des copropriétaires de la résidence copropriété sise 8 rue Jean Jaurès – 7 rue Jules Guesde – 87 000 LIMOGES a fait délivrer à

, une assignation à comparaître  
à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LIMOGES pour le LUNDI 19 MAI 2025 à 14h30.

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

**6 000 €**

**(SIX MILLE EUROS)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des ventes.

## **CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES**

### **Désignation des immeubles à vendre**

En conséquence il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LIMOGES en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement de payer :

Dans un immeuble en copropriété situé à LIMOGES (HAUTE-VIENNE) 87 000, 8 rue Jean Jaurès – 7 rue Jules Guesde – 87 000 LIMOGES, cadastré section EH n°207 8 rue Jean Jaurès,

1/ Lot numéro cinq (5) : Au Sous-sol, un local

Et les seize dix millièmes (16/10 000èmes) des parties communes générales.

2/ Lot numéro dix (10) : un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et toilette dans la cour portant le n°13 du plan

Et les quatorze dix millièmes (14/10 000èmes) des parties communes générales.

Ce lot étant décrit dans le dernier modificatif du règlement de copropriété, postérieur à la dernière mutation comme suit : « *Au rez-de-chaussée, un magasin à la suite, sur la même branche du passage Mermoz et contiguü de l'autre côté* »

Et les quatorze dix millièmes (14/10 000èmes) des parties communes générales.

Il s'agit de droits réels conformes aux dispositions de l'article L311-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

Et tels au surplus que lesdits bien set 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.

Selon acte du 14 mars 2025, Me Frédéric PASQUIES, Commissaire de Justice de la SELARL PASQUIES ET ASSOCIES, COMMISSAIRE DE JUSTICE, à la résidence de LIMOGES (87), 31 rue Bernard Palissy – 87 000 LIMOGES a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

La copie de matrice cadastrale a été délivrée par le Service du Cadastre de Limoges.

## Origine de propriété

Selon acquisition qui en a été faite par la  
par acte du 6 avril 2018 reçu par Maître  
LONGEQUEUE, Notaire, enregistrée auprès de la publicité foncière de  
LIMOGES sous le numéro 8704P01 2018P3696 selon formalité du 12  
avril 2018.

Etant précisé que, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la  
copropriété des immeubles bâtis institué par la loi n°65-557 du 10 juillet  
1965, l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé  
suivant acte de Me BARRET et Me LACHAU, Notaires, en date du 6  
janvier 1960, publié le 13 février 1960, volume 4323 n°2 au fichier  
immobilier de LIMOGES.

Ces règlements de copropriété et états descriptifs de division ont été  
modifiés :

- Par acte du 6 mai 1981, dressé par Me DAURIAC, Notaire, acte publié le  
6 mai 1981, volume 10726 n°4, au fichier immobilier de LIMOGES
- Par acte du 10 juillet 2024, dressé par Me ALBIN-PAREAUD, Notaire à  
LIMOGES, acte publié le 16 juillet 2024, sous le n° d'archivage  
provisoire 8704P01 P08372, numéro de dépôt D11351 au fichier  
immobilier de LIMOGES, publication qui a fait l'objet d'un rejet puis  
d'une attestation rectificative publiée le 23 août 2024 sous le numéro  
87084P01 2024 P 10017.

## Syndic

la SARL CITYA DURIVAUD, es qualité, immatriculée au RCS de  
Limoges sous le n° 347381378, dont le siège social est 25 avenue du  
Général de Gaulle 87000 LIMOGES

## Superficie

Il ressort du certificat de superficie en date du 13 MARS 2025 effectué  
par la société d'expertises et diagnostics immobiliers CABEX, le  
mesurage suivant :

- 14,64 m<sup>2</sup>, superficie loi Carrez
- 17,63 m<sup>2</sup>, surface au sol

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Pièce 1	7,59	9,73	
1er étage - Pièce 2	7,05	7,05	
1er étage - Placard	0	0,85	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 14,64 m<sup>2</sup> (quatorze mètres carrés soixante-quatre)**  
**Surface au sol totale : 17,63 m<sup>2</sup> (dix-sept mètres carrés soixante-trois)**

## **Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'article L271-4-1 I du titre 7 du Livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, ce dossier est annexé au procès-verbal descriptif joint en pièce au présent cahier des conditions de la vente.

## **Occupation**

Les lots sont actuellement inoccupés.

## **Droits de préemption ou de substitution**

Il existe un droit de préemption au profit :

- Du locataire le cas échéant
- De la commune

Le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un Chapitre VI ainsi rédigé :

Article L616 :

*« 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 de l'habitat. »*

Il existe un droit de préemption urbain au profit de la commune.

## **Rétribution du séquestre répartiteur**

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rétribution égale par application des dispositions de l'article A444-192 du Code de Commerce, renvoyant aux dispositions de l'article A 663-28 du même Code.

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents dans lesquels ils ont été puisés.**

**En conséquence il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.**

**Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mes en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.**

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **Article 1er – 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 – Modalités 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 – État 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 des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie 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 inopposables 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 – Prémption et droits assimilés**

Les droits de prémption 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 : Enchères**

#### **Article 8 – 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 9 – 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 restitué 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 10 – 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 11 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou 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 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 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 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 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau 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 séquestrée et les intérêts produits.

#### **Article 14 – Vente amiable 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 dépôts 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 forcée**

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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.

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

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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-acquéreurs**

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 postérieures à la vente**

#### **Article 19 – Délivrance 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 Service de la publicité foncière 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 – Entrée en jouissance**

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 propriété**

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en 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<sup>o</sup> du code civil.

### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 l'avocat chargé 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 spécifiques**

#### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

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 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.

#### **AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'audience d'orientation aura lieu le :

**LUNDI 19 MAI 2025 A 14H30**

Devant le Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières siégeant au Tribunal Judiciaire de LIMOGES sis 23 Place Winston Churchill – 87000 LIMOGES.

Il est rappelé l'article R322-15 du Code des procédures civiles d'exécution

*« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles [L. 311-2](#), [L. 311-4](#) et [L. 311-6](#) sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »*

#### **MISE A PRIX**

La mise à prix des biens saisie est fixée à la somme de :

**6 000 €**

**(SIX MILLE EUROS) OUTRE CHARGES**

Article L322-6 d Code des procédures civiles d'exécution :

*« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »*

Ainsi fait et dressé par Me Véronique CHARTIER – SELARL  
Véronique CHARTIER

A LIMOGES

Le 11 avril 2025

**Liste des annexes :**

- Ordonnance d'injonction de payer du 21 juillet 2022 et procès-verbal de signification
- Certificat de non-opposition
- Procès-verbal de saisie-attribution du 17 mars 2023
- Commandement de payer
- Matrice cadastrale
- Assignation à l'audience d'orientation
- Procès-verbal descriptif
- Dossier de diagnostic technique
- Règlement de copropriété et règlement du passage
- Références de publication
- Décomptes à jour au 28 mars 2025