

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Sous l'exécution desquelles sera requise l'adjudication sur saisie immobilière à l'audience des saisies du Tribunal Judiciaire de BRIVE LA GAILLARDE, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'extinction des feux, au plus offrant et dernier enchérisseur d'un ensemble immobilier sis Commune DAMPNIAT, lieudit Le Sénéchal cadastré AD 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, AD 167 et lieudit Le Loyrou AD 75 et AD 77 d'une contenance de 10ha 36 a 69 ca et Commune de NOAILHAC – 19500 cadastré AM 123 « Au Clonat » et AM 128 « La Cisterne » pour une superficie de 85 a 30 ca.

CONDITIONS PARTICULIERES

EXPOSE DES FAITS

En vertu de la grosse d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CAHORS le 28 mai 2019 signifié le 21 juin 2019 et ayant donné lieu à un certificat de non appel du 9 août 2019 et de la grosse d'un jugement rendu par le tribunal d'Instance de CAHORS le 26 décembre 2019, signifié le 6 février 2020 ayant donné lieu à un certificat de non appel du 24 avril 2020

A LA REQUETE de la Société Anonyme BNP PARIBAS, au capital de 2 261 621.342 immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 662 042 449 dont le siège social est 16 Boulevard des Italiens – 75009 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Laquelle constitue et élit domicile au cabinet de Me Aurélie PINARDON membre de la SELARL ACCENSE PROCEDURES, Avocat au Barreau de BRIVE LA GAILLARDE, y demeurant 56 Avenue Jean Jaurès – 19100 Avocat postulant et Me Aurore SICET membre de la SELARL DUCASSE-NICOLAS-SICET, Avocat près la Cour d'Appel de BORDEAUX, y demeurant 68 Cours de Verdun, Avocat plaident.

Un COMMANDEMENT de PAYER valant saisie a été délivré, à

suivant exploit de la

SAS SYSLAW, Commissaires de Justice Associées à la résidence de BIVE LA GAILLARDE -19100, 8 Avenue Alsace Lorraine, le 8 janvier 2025 pour la somme de 372 862.51 € arrêtée au 27/11/2024 se décomposant comme suit :

-Au titre du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CAHORS le 28/05/2019 :

PRINCIPAL..... 215.665,58 €

INTERETS

Au taux conventionnel de 1.230% du 14/03/2017 au 27/11/2024..... 20465.67 €

Au taux conventionnel de 1.230% du 28/11/2024 au complet paiement mémoire

Article 700 du CPC.....	1.000,00 €
INTERETS sur article 700 du CPC	
Au taux légal du 28/05/2019 au 21/09/2019 (signification du 21/06/2019)	2.83 €
Au taux légal majoré du 22/09/2019 au 27/11/2024	362.90 €
Au taux légal majoré du 28/11/2019 au complet paiement.....	mémoire
FRAIS.....	2325.40 €
Signification jugement.....	85.87 €
Inscription hypothèque provisoire du 3/04/2018.....	1722.00 €
Inscription hypothèque définitive.....	33.00 €
Dénonciation hypothèque.....	105.07 €
Commandement aux fins de saisie vente du 21/02/2024---	379.46 €
-Au titre du jugement rendu par le Tribunal d' Instance de CAHORS le 26/12/2019 :	
PRINCIPAL.....	98 937.41 €
Soit solde prêt n°00728-613266-09.....	39 935.14 €
solde prêt n°00728-613417-41.....	11 217.06 €
solde prêt n°00728-614671-62.....	47.785.21 €
INTERETS	
Au taux légal du 26/12/2019 au 06/05/2020(signification du 06/02/2020).....	327.80 €
Aux taux légal majoré du 07/05/2020au 27/11/2024.....	32 254.52 €
Aux taux légal majoré postérieur au 27/11/2024 jusqu'au complet paiement...	MEMOIRE
FRAIS.....	1520.40 €
Signification jugement.....	87.05 €
Commandement aux fins de saisie vente.....	379.46 €
Inscription hypothèque provisoire.....	17.00 €
Inscription hypothèque définitive.....	33.00 €
Dénonciation hypothèque.....	103.89 €

étant précisé que le taux d'intérêt légal au 1^{er} semestre 2019 de 0.86 % 2^{ème} semestre 2019 et 1^{er} semestre 2020 est de de 0.87% ;

que le taux d'intérêt légal au taux majoré est de 5.87% au 1^e semestre 2020, et 5.84 % au 2^{ème} semestre 2020,

de 5.79 % au 1^e semestre 2021, et 5.76 % au 2^{ème} semestre 2021

de 5.76 % au 1^e semestre 2022, et 5.77 % au 2^{ème} semestre 2022

de 7.06 % au 1^e semestre 2023, et 9.22 % au 2^{ème} semestre 2023

de 10.07% au 1^e semestre 2024, et 9.92 % au 2^{ème} semestre 2024

M. n'ayant pas réglé les sommes dues dans le délai qui lui était imparti, le commandement a été publié au service de la publicité foncière de la Corrèze le 3 mars 2025 n° 1904P01 -S00005 avec bordereau rectificatif du 31 mars 2025 n°1904P014 -S00006

Le service de la publicité foncière a délivré les états sur publications dudit commandement les 1er et 2 avril 2025.

Le Procès-verbal descriptif a été dressé par la SAS SYSLAW, Commissaires de Justice Associées à la résidence de BIVE LA GAILLARDE le 3 avril 2025.

débiteur saisi a été assigné devant le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de BRIVE LA GAILLARDE pour l'audience d'orientation du 2 juin 2025 à 9 H , au cours de laquelle, le Juge de l'exécution vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution, sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de la poursuite de la procédure en autorisant le cas échéant la vente amiable ou en ordonnant la vente forcée et fixera la créance du créancier poursuivant.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Ensemble immobilier Un ensemble immobilier sis à DAMPNIAT (19360), LE SENECHAL, cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AD	38	Le Sénéchal	0	17	85
AD	39	Le Sénéchal	0	61	70
AD	40	Le Sénéchal	0	10	30
AD	41	Le Sénéchal	0	68	10
AD	42	Le Sénéchal	0	20	40
AD	49	Le Sénéchal	0	11	25
AD	50	Le Sénéchal	0	23	70
AD	51	Le Sénéchal	0	10	18
AD	52	Le Sénéchal	0	30	90
AD	57	Le Sénéchal	1	15	30
AD	58	Le Sénéchal	0	28	20
AD	59	Le Sénéchal	0	52	40
AD	60	Le Sénéchal	0	99	30
AD	61	Le Sénéchal	0	21	80
AD	62	Le Sénéchal	0	6	30
AD	63	Le Sénéchal	0	61	70
AD	64	Le Sénéchal	0	70	85
AD	65	Le Sénéchal	0	16	61
AD	66	Le Sénéchal	0	0	05
AD	67	Le Sénéchal	0	26	90
AD	68	Le Sénéchal	0	79	90
AD	69	Le Sénéchal	0	10	40
AD	70	Le Sénéchal	0	6	50
AD	71	Le Sénéchal	0	12	75
AD	72	Le Sénéchal	0	59	00
AD	73	Le Sénéchal	0	38	50
AD	74	Le Sénéchal	0	6	05

AD	75	Le Loyrou	0	55	60
AD	77	Le Loyrou	0	12	05
AD	167	Le Sénéchal	0	2	15

Pour une contenance totale de 10ha 36a 69ca Et à NOAILHAC (19500),

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AM	123	Au Clonat	0	42	50
AM	128	La Cisterne	0	42	80

Pour une contenance totale de 00ha 85a 30ca

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier ci-dessus appartient à

Concernant les parcelles AD 38 à 42, 49, 50, 57 à 75, 77 situées à DAMPNLAT (19360) et les parcelles AM 123 et AM 128 situées à NOAILHAC (19500) aux termes d'une donation-partage de Monsieur CEYRAC, notaire à MEYSSAC (19500) le 22 avril 2002, et publiée au Service de la Publicité Foncière de CORREZE le 13 juin 2002- 1904P02 2002P2763-

Concernant les parcelles AD 51 et AD 52, situées à DAMPNLAT (19360) pour les avoir acquises aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Stéphane MAUBREY, notaire à SOUILHAC (19000) le 14 décembre 2004, publié au Service de la Publicité Foncière de CORREZE le 17 février 2005 - 1904P02 2005P937 ;

Concernant la parcelle AD 167 à DAMPNLAT, pour l'avoir acquise aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Marie-Pierre MANIERES-MEZON, notaire à MALEMORT SUR CORREZE (19360) le 4 avril 2013, publié au Service de la Publicité Foncière de CORREZE le 6 mai 2013 - 1904P02 2013P1805.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

Me Tony BACHET, Commissaire de Justice associé de la SAS SYSLAW, en son office à BRIVE LA GAILLARDE, 8 avenue Alsace Lorraine a établi le 3 avril 2025 le procès-verbal descriptif des lieux, annexé aux présentes.

Il résulte de celui-ci, en substance qu'un bail commercial a été consenti par sur les parcelles AD n° 38 et une partie de la parcelle AD N° 40 le 1^{er} avril 2025, soit postérieurement à la délivrance du commandement aux fins de saisie immobilière du 8 janvier 2025, publié le 3 mars 2025.

Il résulte de l'article L 321-4 du code des procédures civiles d'exécution que les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie sont quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

Une convention de mise à disposition d'immeubles ruraux au profit de la SAFER a été signée le 2 mai 2018 pour 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2023.

L'ensemble immobilier de DAMPINIAT est en parfait état d'entretien et se compose :

1-d'une maison principale qui comprend :

*au rez de chaussée un salon, une salle à manger avec un climatiseur réversible, une bibliothèque, une cuisine équipée d'un radiateur de chauffage central et un ensemble de meuble de cuisine, haut et bas en bon état, un cellier, un WC suspendu et lave mains avec tiroirs sous escalier.

*au 1^{er} étage , un couloir de distribution et quatre chambres dont l'une avec salle de bain équipé d'un WC suspendu, un meuble vasque avec 2 tiroirs, un miroir , une baignoire et un sèche serviette, une salle d'eau comportant un lavabo avec meuble deux tiroirs, un miroir, une douche à l'italienne avec paroi vitrée et un WC suspendu

*au 2^{ème} étage : deux chambres dont l'une avec salle de bain comportant une baignoire, un meuble vasque et un WC suspendu ;

*une véranda

2-une maison 2 attenante à la première par la véranda composé d'une cuisine équipée d'un ensemble d meubles haut et bas avec évier et mitigeur, un salon, une salle de bain dans laquelle se trouve un WC suspendu, une baignoire, un lavabo avec meuble au-dessous, un miroir , un sèche serviette ,un couloir de distribution, deux chambres et quatre garages.

3-des parcelles de terre qui seraient mises à la disposition de la SAFER

En ce qui concerne l'aspect extérieur la maison principale est en pierre et recouverte d'ardoises ; la deuxième maison plus récente est en tuiles mécaniques, les deux étant reliées par une véranda vitrées ; la cour est gravillonnée.

Il résulte, en substance, du certificat d'urbanisme d'information délivré par le Maire de NOAILHAC le 24 mars 2025, ci-annexé, que les parcelles AM 0123 et AM0128 sont situées en zone A (zone agricole), dans le périmètre de protection de sites et monuments naturels :butte de Turenne et ses environs, en zone orange e du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain

Le terrain comprend des espaces naturels à préserver au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme. ; qu'il est situé dans un secteur exposé à un phénomène FORT de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le certificat d'urbanisme d'information concernant les biens situés à DAMPINIAT sera annexé au cahier ultérieurement.

La société AADENA a établi les différents diagnostics annexés aux présentes soit :

- *le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.
- *le diagnostic de performance énergétique
- *le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- *l'état des risques et pollutions

MISE A PRIX

CENT QUATRE VINGT MIL Euros – 180.000 €

OBSERVATIONS GENERALES

La désignation qui précède et plus spécialement les énonciations relatives à la superficie et aux droits des parties ne sont données qu'à titre purement indicatif sans qu'elles puissent engager en cas d'erreurs, d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances, la responsabilité du poursuivant, celui-ci faisant les plus expresses réserves tant sur lesdites erreurs, omissions, inexactitudes ou insuffisances pour les non-concordances qui pourraient exister entre ladite désignation et la réalité.

L'adjudicataire aura donc à faire son affaire propre et personnelle des conséquences de son adjudication sans aucun recours ni garantie contre qui que ce soit au résultat de la préemption de tous droits de propriété si augmentés ou diminués qu'ils puissent être. Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve.

IMPOTS FONCIERS ET TAXE D'HABITATION

Il est porté à la connaissance des enchérisseurs que si l'ancien propriétaire n'est pas à jour du paiement des taxes foncières, l'administration fiscale bénéficie sur l'immeuble vendu d'un droit de suite conformément à l'article 1920-2 du Code général des Impôts ainsi rédigé : "Le privilège établi au 1 s'exerce en outre sur 1° – Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble. 2°- Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers, revenus des biens immeubles sujets à la contribution".

Il appartient donc aux enchérisseurs de se renseigner sur l'arriéré éventuel des taxes foncières et impôts et d'en faire leur affaire personnelle.

D'autre part, l'adjudicataire supportera le montant de l'impôt foncier et d'habitation se rapportant à l'année en cours au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de l'année civile.

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1^{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 - 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 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 deça duquel l'immeuble ne peut être vendu.

À 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 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'Art. 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 se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

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 laquelle la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'Etat Civil où 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 l'attestation mentionnée à l'article R 322-41-1 du code des procédures civiles d'exécution 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 €.

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 où la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant 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 ; Elle 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. À 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 où 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 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 des débiteurs 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, 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 de l'article 1347 et suivants du Code Civil.

Article 16 - Paiement des frais 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 poursuite seront 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 coacquéreurs

Les coacquéreurs 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 – 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 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 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 - Titre 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 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 les 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 passée en force de chose jugée.

Article 23 - Purgé 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 créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge 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.

Art. 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 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 SPECIFIQUES

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 la loi 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 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 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

BRIVE LA GAILLARDE, le

Me Aurélie PINARDON membre de
SELARL ACCENSE PROCEDURE

Signature

Tampon

PIECES JOINTES :

PV descriptif de l'immeuble – SAS SYSLAY Commissaire de Justice du 3 avril 2025

Etats délivrés par le Service de la Publicité Foncière de la COREZE les 1^{er} et 2 avril 2025 n° 162
163 et 164 après publication du commandement et contenant certification de dépôt du
commandement

Certificat d'Urbanisme d'information délivré par la Mairie de NOAILHAC 24 mars 2025

Dossier de Diagnostics techniques AADENA

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Diagnostic de performance énergétique

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

Etat des risques et pollutions

