



Affaire : SDC RESIDENCE 2-4 RUE DE L'ALVERGE /
Dossier n° : 24.000494

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE 2-4 RUE DE L'ALVERGE dont le siège social est 2-4 rue de l'Alverge – 19000 TULLE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société CITYA TULLE, inscrite au RCS de Brive-la-Gaillarde sous le n° 899 463 483, dont le siège social est 4 avenue Victor Hugo – 19000 TULLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès qualité de droit audit siège,

©AVOVENTES.FR

Audience d'orientation du JUGE DE L'EXECUTION du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TULLE sis Palais de Justice sis 9 quai Gabriel Péri – 19000 TULLE
LE VENDREDI VINGT QUATRE AVRIL DEUX MILLE VINGT SIX A NEUF HEURES (24 AVRIL 2026 à 9 heures)

CLAUSES ET CONDITIONS

MISE A PRIX : VINGT MILLE EUROS
(20.000,00 €)

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de TULLE (19000) :

Dans un ensemble immobilier dénommé « *Résidence 2-4 RUE DE L'ALVERGE* », sis 2-4 rue de l'Alverge, cadastré ainsi qu'il suit :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE CADASTRALE
AY	49	2-4 rue de l'alverge	00a 65ca
AY	50	19 Rue Fontaine St Martin	00a 73ca

- **Le lot n° 1** représentant les 12/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Le lot n° 8** représentant les 111/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- **Le lot n° 9** représentant les 2037/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Dont la description détaillée figure au procès-verbal établi par Maître Tony BRACHET, Commissaire de justice à BRIVE en date 14 NOVEMBRE 2025 ainsi qu'il suit :

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage (importantes tâches de moisissures)

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage, plafonnier, avec ampoules (importantes tâches de moisissures)

Equipements :

- Un radiateur électrique non vérifié

BUREAU 1

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage, plafonnier, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Equipement :

- Un radiateur électrique non vérifié

SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état, plafonnier (importantes traces et coulures d'infiltrations)

Equipements :

- Une baignoire en matériau de synthèse, tablier en carrelage, paroi vitrée, robinet mitigeur et pomme de douche, flexible en état d'usage)
- Un sèche-serviettes
- Un meuble de lavabo avec deux portes, robinet mitigeur, un miroir avec spot
- Un chauffe eau

CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage, plafonnier, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois. La pièce compte aussi une porte-fenêtre en état d'usage, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

Equipement :

- Radiateur électrique non vérifié

SÉJOUR

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture, plafonnier, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un convecteur électrique non vérifié
- un escalier permettant de descendre dans la salle à manger

WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage, suspension, avec ampoules.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied (un abattant, un robinet d'arrêt d'eau, un mécanisme de chasse d'eau, une cuvette)
- un lave-mains (un siphon, un robinet, un bouchon)

ASCENSEUR

Une pièce contenant :

- Le tableau électrique
- Une étagère 4 niveaux
- Un ascenseur desservant directement l'appartement

SALLE À MANGER

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage, plafonnier, avec ampoules.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par trois fenêtres en état d'usage, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique non vérifié

BUREAU 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture, plafonnier, avec ampoules.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique non vérifié

CUISINE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage, plafonnier, avec ampoules.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en état d'usage, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique non vérifié
- un évier en inox en état d'usage (un mitigeur en état d'usage)
- un meuble sous évier en état d'usage
- un placard bas en état d'usage
- un placard haut en état d'usage
- une plaque électrique en état d'usage

Saisie immobilière diligentée à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Aux requête, poursuite et diligences de :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
2-4 RUE DE L'ALVERGE**

Dont le siège social est 2-4 rue de l'Alverge – 19000 TULLE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société CITYA TULLE, inscrite au RCS de Brive-la-Gaillarde sous le n°899 463 483 dont le siège social est 4 avenue Victor Hugo – 19000 TULLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès qualité de droit audit siège, ayant pour avocat Maître Mélanie COUSIN, Avocat au barreau de TULLE, Membre de la SELAS GOUT DIAS AVOCATS ASSOCIES demeurant 13 Avenue Victor Hugo – 19000 TULLE au cabinet de laquelle est élu domicile laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente, suivant commandement de saisie immobilière délivré le 21 octobre 2025 par la SELARL CLEMENT GAY, commissaire de Justice au 1 Rue du Golfe 33700 MÉRIGNAC

En vertu de la copie exécutoire :

- **d'une ordonnance portant injonction de payer rendue par le Tribunal Judiciaire de Tulle en date du 5 septembre 2022 signifiée par acte du 2 mars 2023**
- **d'une ordonnance portant injonction de payer rendue par le Tribunal Judiciaire de Tulle en date du 20 juin 2024 signifié par acte du 1^{er} août 2024.**

Et de par une hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires publiée le 29 septembre 2025 sous les références 1904P01 2025 V N°1548.

1/ Ordonnance portant injonction de payer du 5 septembre 2022

- Principal (charges impayées et frais) : 2 102,50 euros

- Intérêts tx légal du 05/09/2022 au 02/05/2023 : 52,57 euros
- Intérêts tx légal majoré du 03/05/2023 au 30/09/2025 : 622,92 €
- Intérêts à courir à compter du 01/10/2025 jusqu'à parfait paiement : *mémoire*
- Signification ordonnance injonction de payer : 163,15 euros

Soit un total, sauf mémoire de : 2 657,19 euros

Période	Base	Jours	Taux	Int. période	Int. cumulés
05/09/2022-31/12/2022	2102,5	116	3,15	21,31	21,31
01/01/2023-01/05/2023	2102,5	121	4,47	31,16	52,57
02/05/2023-30/06/2023	2102,5	60	9,47	32,73	85,3
01/07/2023-31/12/2023	2102,5	184	11,82	125,28	210,58
01/01/2024-30/06/2024	2102,5	182	13,01	136,39	346,97
01/07/2024-31/12/2024	2102,5	184	13,16	139,48	486,45
01/01/2025-30/06/2025	2102,5	181	12,21	127,3	613,75
01/07/2025-30/09/2025	2102,5	92	11,05	61,74	675,49

2/ Ordonnance portant injonction de payer du 20 juin 2024

- Principal (charges impayées et frais) : 5 817,23 euros
- Intérêts tx légal du 09/04/2024 au 01/10/2024 : 225,61 euros
- Intérêts tx légal majoré du 02/10/2024 au 30/09/2025 : 716,00 euros
- Intérêts à courir à compter du 01/10/2025 jusqu'à parfait paiement *mémoire*
- Signification ordonnance injonction de payer 179,94 euros

Soit un total, sauf mémoire de : 6 938,78 euros

Période	Base	Jours	Taux	Int. période	Int. cumulés
09/04/2024-30/06/2024	5817,23	53	8,01	105,96	105,96
01/07/2024-30/09/2024	5817,23	92	8,16	119,65	225,61
01/10/2024-31/12/2024	5817,23	92	13,16	192,96	418,57
01/01/2025-30/06/2025	5817,23	181	12,21	352,22	770,79
01/07/2025-30/09/2025	5817,23	92	11,85	170,82	941,61

sans préjudice de tous autres dus notamment des frais.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321 – 1 à R 321 – 3 du CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE TULLE le 09 décembre 2025 sous les références 1904P01 S000021.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du tribunal Judiciaire de TULLE, en vue de l'audience du **VINGT QUATRE AVRIL DEUX MILLE VINGT SIX A NEUF HEURES**, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution de TULLE le **VINGT QUATRE AVRIL DEUX MILLE VINGT SIX A NEUF HEURES** au cours de laquelle le juge 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 poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322- 10 et R 322- 11 du CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

Il a, en outre, été dressé les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- **Un diagnostic de performance énergétique (DPE)**, destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement (CCH, art. L 134-1 et L 134-3 ; art. R 134-1 et s.). Le Cabinet MICHELEAU sis 2277 route des

vignes- Ceyrat – 19130 VOUTEZAC a établi un DPE en date du 14 novembre 2025 ci-après annexé.

- **Un État amiante** pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997 (Code de la Santé publique, art. L 1334-7 et L 1334-13 ; art. R 1334-24) : Dans le rapport établi par Le Cabinet MICHELEAU sis 2277 route des vignes- Ceyrat – 19130 VOUTEZAC en date du 14 novembre 2025, ci-après annexé, il n'a pas été repéré, au jour de la visite des matériaux contenant de l'amiante.
- **Le Certificat de superficie** établie par Le Cabinet MICHELEAU sis 2277 route des vignes- Ceyrat – 19130 VOUTEZAC en date du 14 novembre 2025 est ci-après annexée.
- **L'état des risques et pollutions** établi par Le Cabinet MICHELEAU sis 2277 route des vignes- Ceyrat – 19130 VOUTEZAC en date du 14 novembre 2025 est ci-après annexé.
- **Un constat de risque d'exposition au plomb a été établi** par Le Cabinet MICHELEAU sis 2277 route des vignes- Ceyrat – 19130 VOUTEZAC en date du 14 novembre 2025 ci-après annexé. Il a été repéré au jour de la visite, des revêtements contenant du plomb.
- **Un Règlement de copropriété**
- **Un Etat descriptif de division**
- **Le PV descriptif**
- **Le Certificat d'urbanisme**

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus désigné appartient à la  pour l'avoir acquis suivant acte de Me SALLON, notaire, en date du 28 décembre 2005 publié le 16 février 2006 sous les références 1904P01 2006P1106 :

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 – 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 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 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, 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 – 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 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 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 sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 seront rémunérés au taux de 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 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 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 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 DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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-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 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 – 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 PROPRIETE

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° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER 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 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 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 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.

Ainsi fait et dressé par Maître Mélanie COUSIN, Avocat au Barreau de TULLE, Membre de la SELAS GOUT DIAS AVOCATS ASSOCIÉS, 13 avenue Victor Hugo – 19000 TULLE.

A TULLE, le 23 janvier 2026

Mélanie COUSIN

