



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	---	DATE
		VOL N°
	TAXES :	
	SALAIRES :	
	TOTAL	

CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonné par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

QUALITÉ DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

POUR :

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES, ayant son siège social 15 avenue Henri de Bournazel BP 239 à TULLE CEDEX (19012), agissant poursuites et diligences de son représentant légale, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lesquels domicile est élu au Cabinet de **Me Éric DIAS**, avocat membre de la SELAS GOUT DIAS AVOCATS ASSOCIES, inscrit au Barreau de BRIVE, domicilié 2 Boulevard Edouard Lachaud à BRIVE (19100), constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de vente.

CONTRE :

CAVOVENTES.FR



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

DÉVOLUTION SUCCESSORALE DE :

©AVOVENTES.FR

I- CONDITIONS PARTICULIÈRES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du **Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BRIVE**, au Palais de justice sis 2 Boulevard du Marechal Lyautey, salle ordinaire des dites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

En vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BRIVE en date du 05 juillet 2024 et d'un arrêt rendu le 06 novembre 2025 par la Cour d'Appel de Limoges qui a été signifié par Maître ROUZEYROL, commissaire de justice à Tulle, en date du 20 novembre 2025 et est devenu définitif suivant certificat de non pourvoi délivré en date du 25 février 2026.

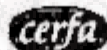
Et de l'hypothèque judiciaire de la Direction Générale des Finances Publiques publiée en date du 15 mars 2017 auprès du service de la publicité foncière de TULLE sous les références 1904P01 2017V186.

Il sera mis aux enchères, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens suivants :

Commune de LAGARDE-MARC-LA-TOUR (19) :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE		
			HA	A	CA
BH	66	11/15 rue de l'Eglise	00	05	75
CONTENANCE TOTALE			00	05	75

Plus amplement décrit suivant procès-verbal descriptif dressé par l'étude CJ.REC en date du 03 juillet 2026, commissaire de justice à Tulle, annexé au présent Cahier des conditions de vente.



N° 11100 * 01

Liberté - Égalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

DESCRIPTION DES BIENS :

Le bien dont s'agit est une maison d'habitation dont la construction est antérieure à 1700. La toiture est en ardoises, elle est construite en pierres recouvertes de crépi. On accède à la parcelle par un portail en fer forgé. Petit terrain attenant avec un terrain derrière et une grange en pierre couverte en ardoises également. La maison a une surface habitable totale de 113,68 m². Elle est composée d'un rez-de-chaussée (entrée, cuisine, arrière-cuisine, salon, séjour) et 1^{er} étage (palier, salle de bain, trois chambres).

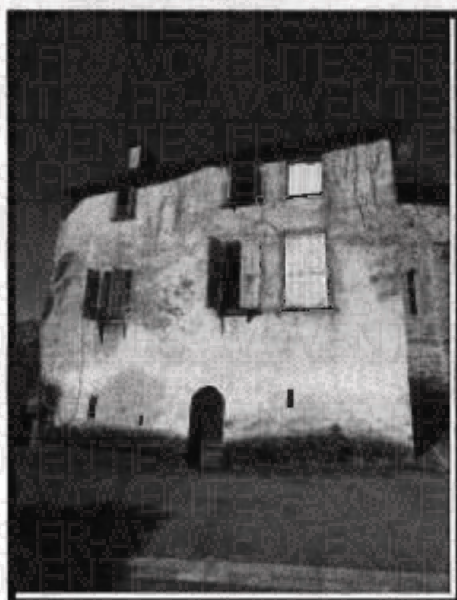
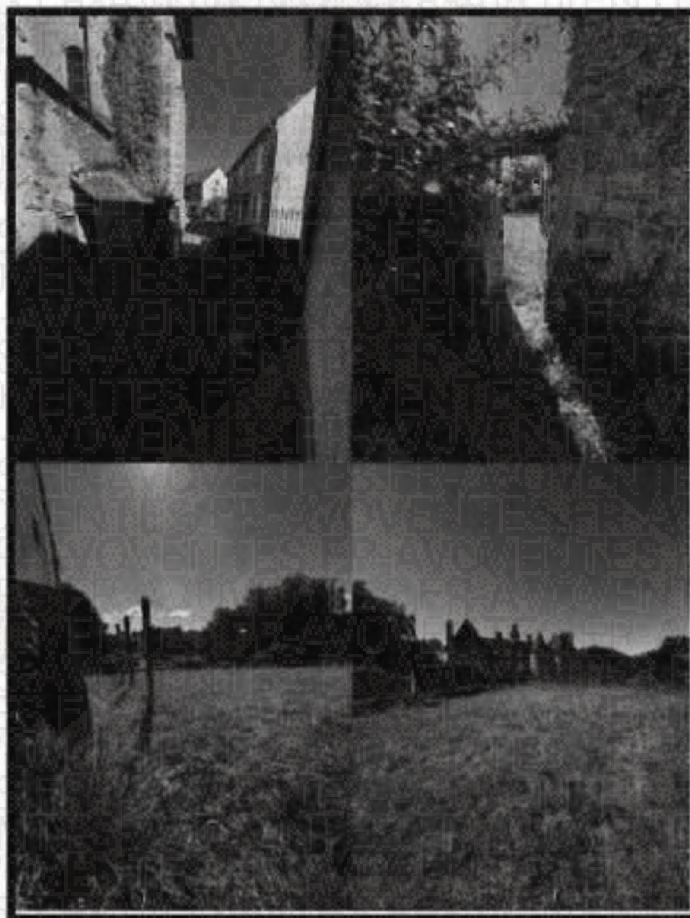
VUES EXTERIEURES :





Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

REZ-DE-CHAUSSEE – ENTRÉE :

Description :

Surface : 4,29 m²

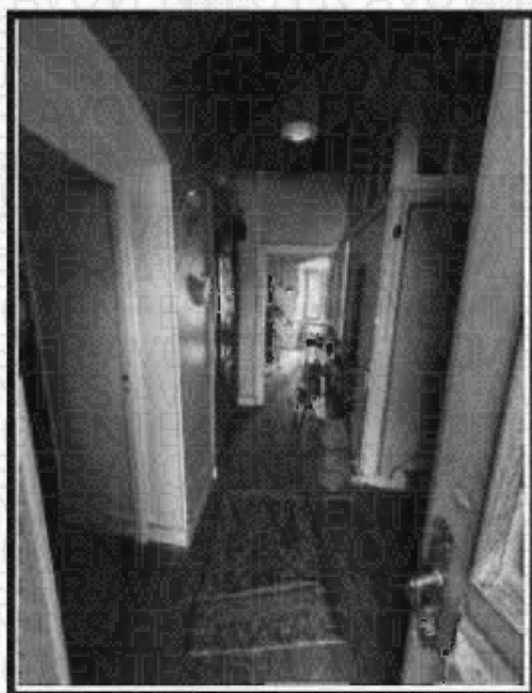
Sol en parquet ancien.

Murs en papier peint.

Plafond en bois.

Un placard double porte en bois pointe de diamant.

Photos :



REZ-DE-CHAUSSEE – CUISINE :

Description :

Surface : 14,49 m²

Le sol est en parquet ancien.

Présence d'un ancien cantou.

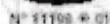
Les murs sont en papier peint.

Le plafond est un plafond en bois type à la française.

Un évier un bac.

Un tableau électrique.

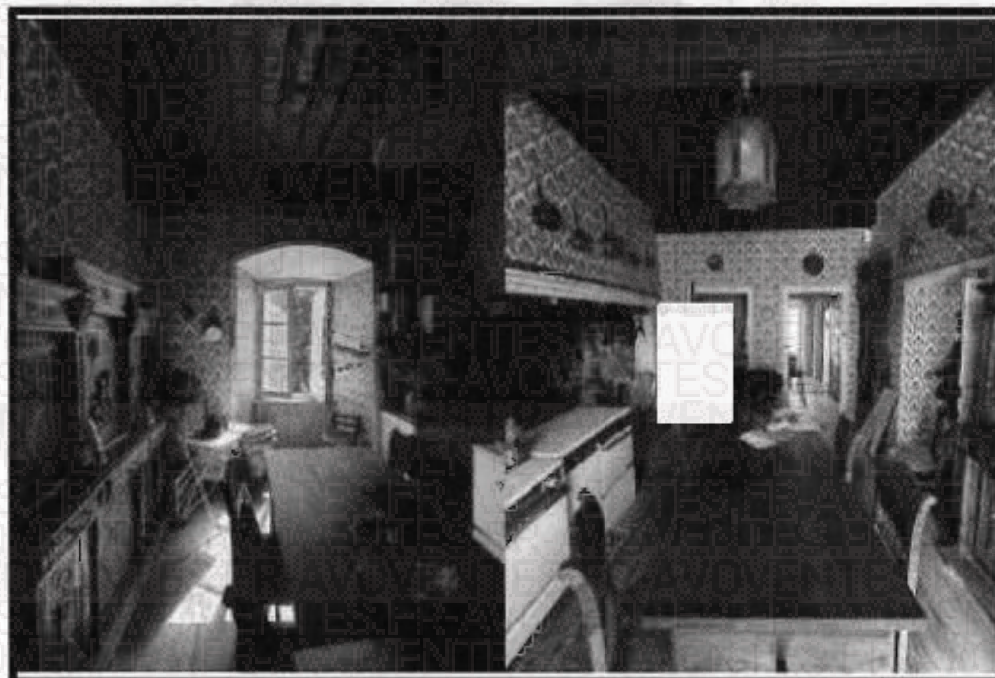
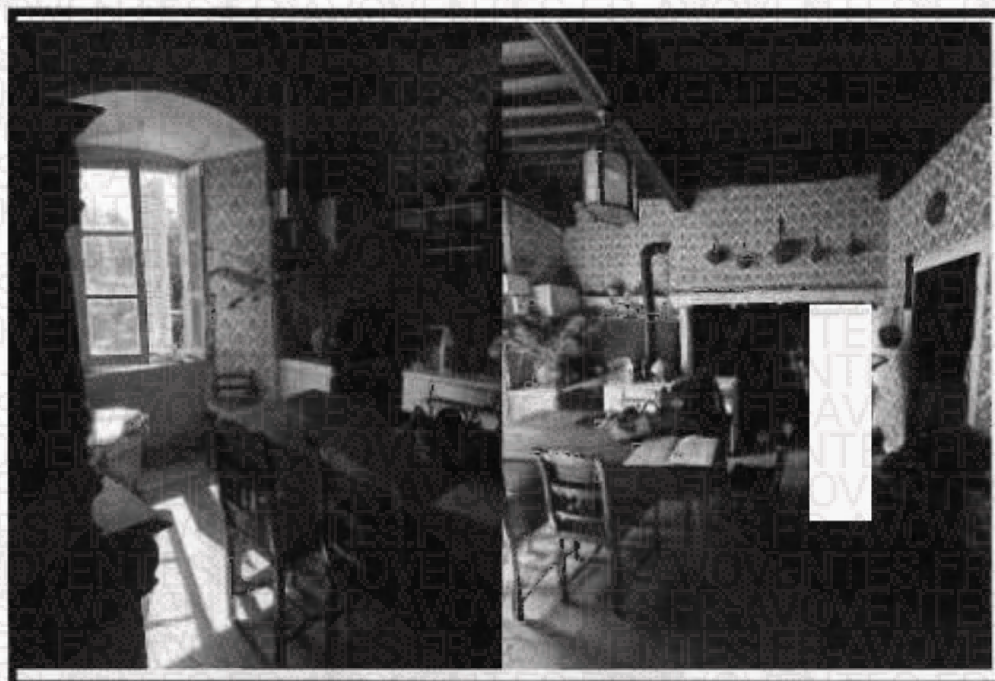
Une fenêtre double battant, simple vitrage, tour bois peint.



RESUMEN DE TRANSACCIONES

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Photos :





Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Photos :



REZ-DE-CHAUSSEE - SALLE A MANGER :

Description :

Surface : 16,03 m²

Le sol est en parquet ancien.

Les murs sont en papier peint.

Plafond en lambris.

Deux fenêtres double battant, simple vitrage, tour bois avec volets extérieurs type persiennes en bois.

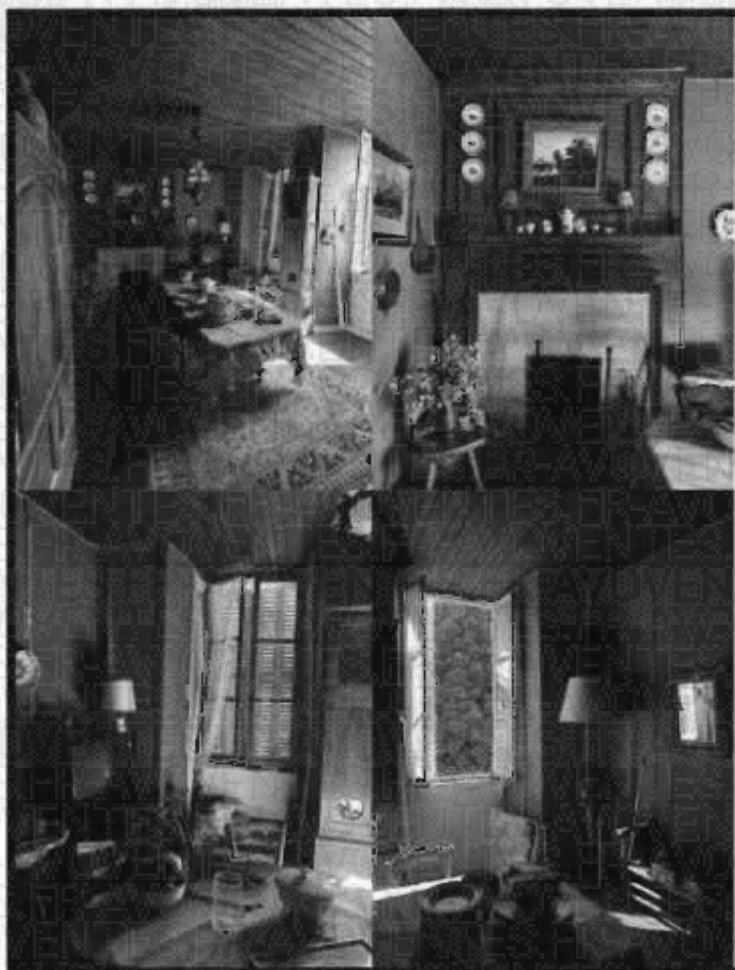
Il est à noter la présence d'une ancienne cheminée avec habillage en bois.

La porte permettant l'accès à la cuisine est habillée également en bois.

Photos :

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)





Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

1^{ER} ETAGE – PALIER :

Description :

Surface : 8,87 m²

Nous y accédons par un escalier en bois très ancien.

Une petite porte en bois permet l'accès à un petit placard.

Les murs sont en papier peint ancien.

A gauche en montant une fenêtre double battants, simple vitrage, tour bois avec persiennes en bois.

Photos :



1^{ER} ETAGE – SALLE DE BAINS :

Description :



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Surface : 4,83 m²

Le sol est en parquet ancien.

Le plafond est en lambris peint.

Les murs sont en papier peint.

Une porte à droite permettant l'accès à une salle de bains.

Le sol est en carrelage.

Un évier ancien.

Un bidet.

Un wc.

Une baignoire encastrée.

Une fenêtre simple battant, simple vitrage, tour bois peint avec quatre carreaux occultants.

Photos :





Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

1^{ER} ETAGE – CHAMBRE 1 :

Description :

Surface : 14,11 m²

Porte d'accès en bois peint.

Le sol est en parquet ancien.

Les murs sont en papier peint.

Au plafond lambris peint.

Une fenêtre double battant, simple vitrage, tour bois, avec persiennes en bois.

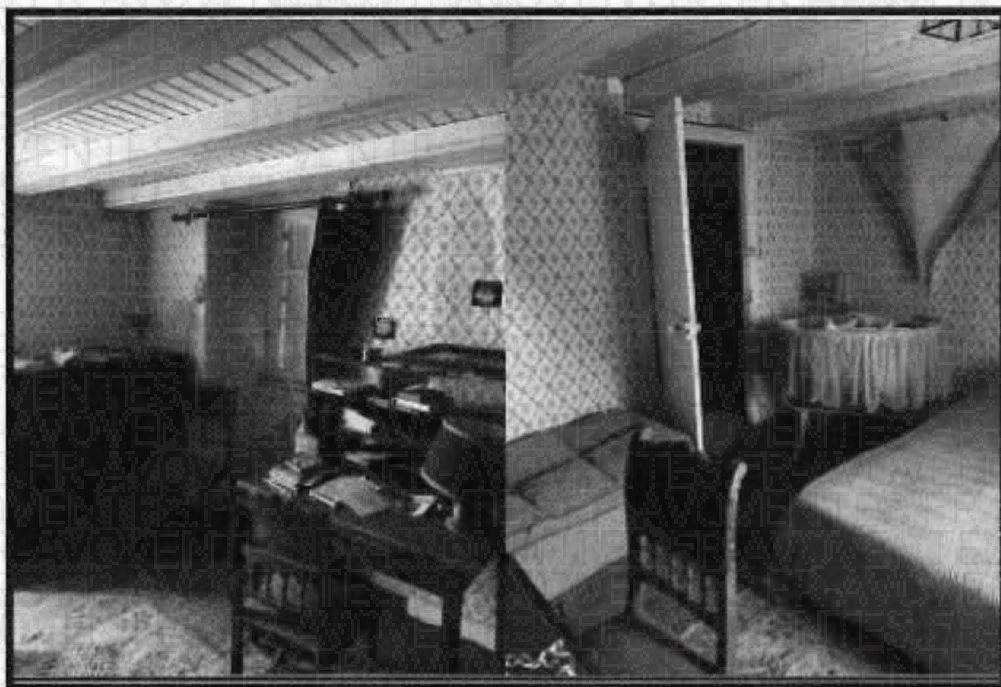
Une fenêtre avec persiennes en bois, double battant, simple vitrage, tour bois.

Photos :



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)



1^{ER} ETAGE – CHAMBRE 2 :

Description :

Surface : 17,12 m²

Porte d'accès en bois peint.

Le sol est en parquet ancien.

Les murs sont en papier peint.

Au plafond lambris peint.

Un placard encastré une porte en bois.

Deux fenêtres double battant, simple vitrage, tour bois avec persiennes en bois.

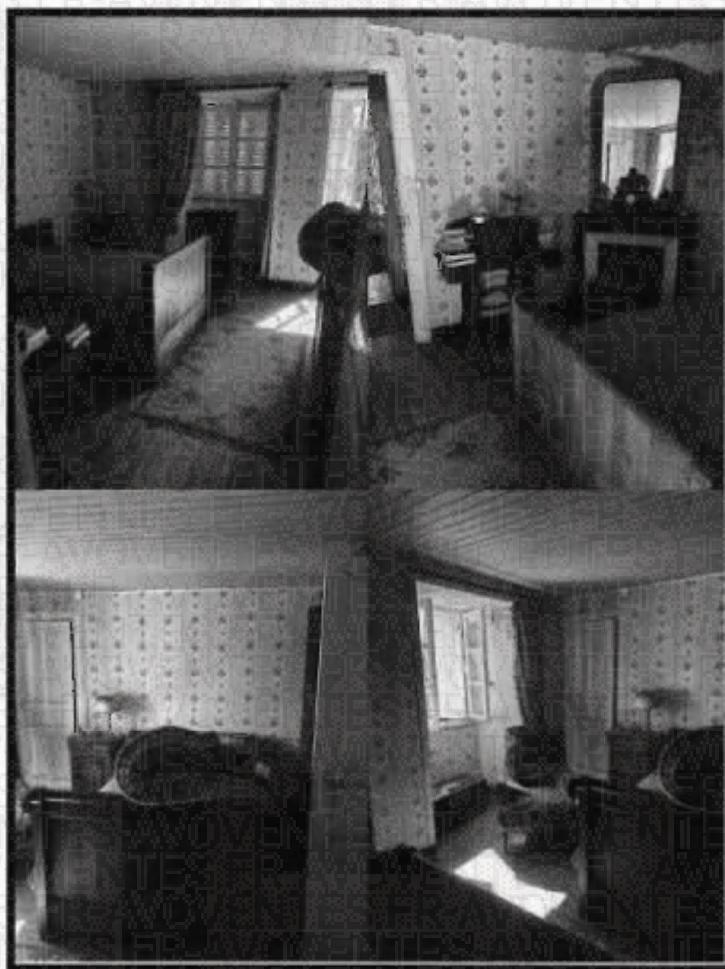
Une cheminée condamnée avec habillage en bois.

Photos :



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)



1^{ER} ETAGE – CHAMBRE 3 :

Description :

Surface : 13,81 m²

Porte d'accès en bois peinte ancienne.

Le sol est en parquet ancien.

Les murs sont en papier peint.

Au plafond lambris peint.

Un placard encastré quatre portes en bois.

Une fenêtre à double battant, simple vitrage, tour bois avec persiennes en bois.

Photos :



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)





Formule de publication

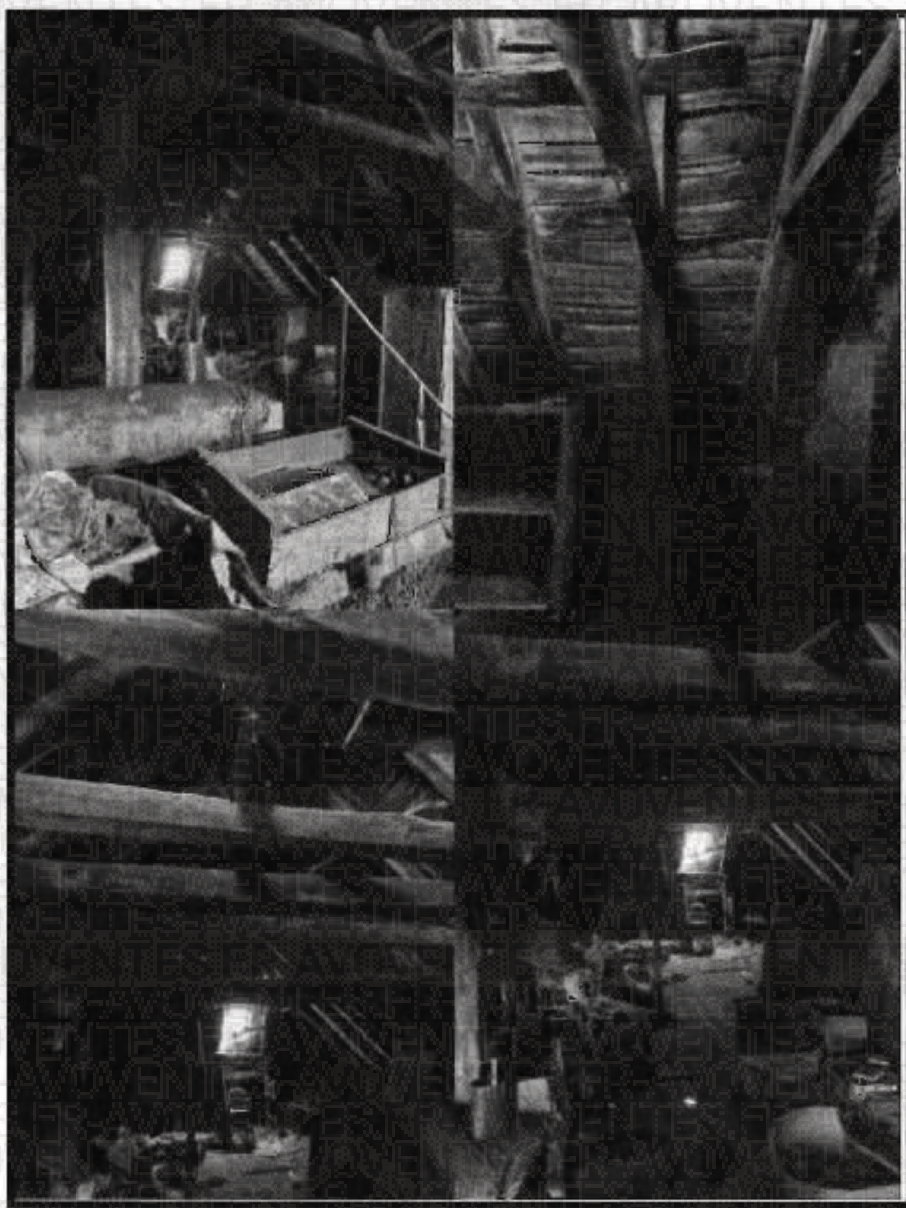
(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

GRENIER :

Description :

Par un ancien escalier au niveau du palier et par une porte en bois nous accédons à un grenier très anciens.
Les marches en bois sont très anciennes.
Le sol est en parquet.
Une charpente apparente.

Photos :



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)



CAVE :

Description :

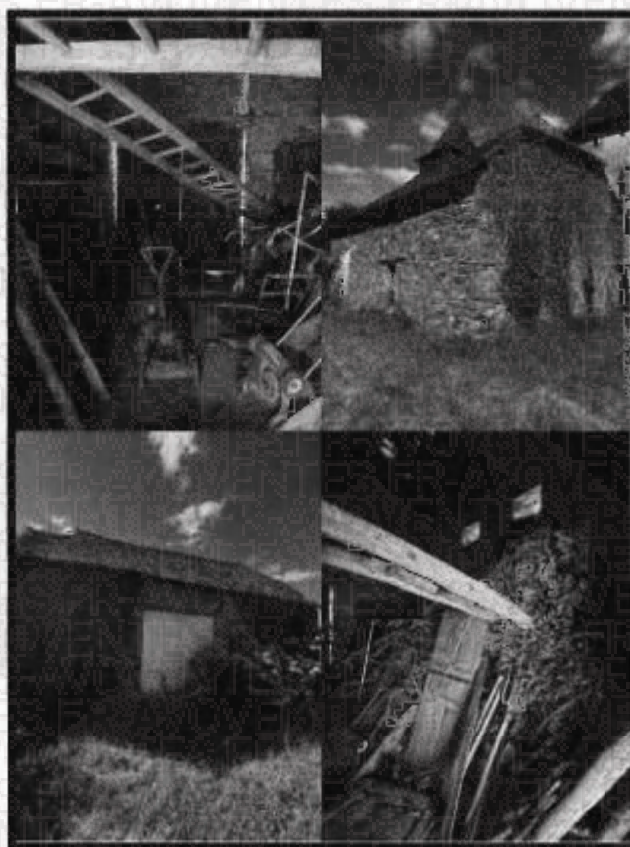
Un accès depuis le couloir d'entrée de la maison, mais au jour de mon descriptif inaccessible les marches de l'escalier étant en partie effondrées.

GRANGE :

Photos :

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)





Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)



OCCUPATION : Le bien est libre de toute occupation

SERVITUDES : NEANT

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien appartenait en propre à _____ par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu par Me PRADOUX, Notaire à TULLE, le 10 août 1957, contenant entre lui-même et son frère

_____ partage des biens indivis entre eux comme provenant des successions confondues de leurs père et mère _____

©AVOVENTES.FR

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte mise à la charge de M. _____ payée et quittancée audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TULLE, le 21 octobre 1957 vol.2408 n°27.

Selon attestation immobilière publiée auprès du service de la publicité foncière de la Corrèze en date du 09 novembre 2000 sous les références Volume 2000PN°5910 le bien appartient à Madame

19



(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

©AVOVENTES.FR

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE
DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, les dossiers de diagnostics techniques établis en date du 03 juillet 2026 par la société ANDIA EXPERTISES est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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

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

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 desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreur, 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 mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

DROITS DE PRÉEMPTION

- De la SAFER
- Du locataire fermier – Exploitant preneur de biens ruraux
- Des locataires dans les immeubles d'habitation et professionnels
- Du Département dans les périmètres sensibles et du Conservatoire au bord de la mer et des lacs
- Zones d'intervention Foncières – Z.I.F.
- Des Copartageants après attribution préférentielle partielle
- Des Co-indivisaires

La loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 modifiée par la loi n°78-627 du 10 Juin 1978 modifiée par la loi n°80-504 du 4 Juillet 1980 a édicté au profit des co-indivisaires un droit de préemption appelé pour les ventes par adjudication, « *Droit de Substitution* ».

Ce droit est réglementé par les articles 815-14 à 815-18 du Code Civil.

Les articles 815-15, 815-16, 815-18 s'appliquent aux ventes par adjudication.

Ils sont ainsi libellés :

Art. 815-15 :

« S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans le délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au secrétariat greffe ou auprès du notaire. Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution ».

Art. 815-16 :

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devraient être faites ou par leurs héritiers ».

Art. 815-18 :



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur, un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur.

II – CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITION GENERALES

Article 1 : Cadre Juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – État de l'immeuble

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, 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, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs de 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. Il devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 3 – Baux et locations et autres conventions

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'adjudicataire tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'adjudicataire sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4- Droits de préemption

Aucun des droits de préemption institués par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente.

Article 5 – Assurances et abonnements divers



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Si avant l'adjudication le Cahier des Conditions de vente fait connaître à quelles compagnies d'assurances l'immeuble est assuré, l'Adjudicataire est tenu de se conformer aux prescriptions du Code des Assurances et notamment à l'article L121-10. Si la somme pour laquelle l'immeuble est assuré est inférieure au prix d'adjudication, l'adjudicataire sera tenu de la faire réajuster à ce prix et d'en justifier dans la quinzaine de l'adjudication.

Si avant l'adjudication, il n'est fait aucun dire faisant connaître à quelle compagnie d'assurance l'immeuble est assuré, l'adjudicataire sera tenu, dès l'adjudication définitive, de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur 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.

L'adjudicataire 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.

Article 6 – Servitudes

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de la vente, la partie saisie ou les Créanciers.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 7 – Conditions de participation aux enchères

Conformément aux dispositions des articles R322-40 à R322-49 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R322-40 :

« Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat. »

Pour participer aux enchères, l'adjudicataire éventuel doit remettre à son avocat les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et, s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente.

Il doit se conformer, en outre, à l'article 711 du Code de Procédure Civile et, s'il ne doit pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son Avocat.

Article R322-41 :

« 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 ou de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéa du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

Immédiatement après que le Juge de l'exécution aura constaté l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire remettra à la CARPA - sé-



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

questre désigné- une copie du récépissé évoqué au 1er al de l'art R 322-41 du CPCE qui contiendra les renseignements d'identité et la définition de l'immeuble ainsi que l'identité du poursuivant ET le chèque de banque à l'ordre de la Caisse des Adjudications ou la caution bancaire irrévocable.

Article R322-42 :

« Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

Article 8 – Surenchère

Article R322-50 :

« Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente. »

Article R322-51 :

« A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

A peine de caducité de la surenchère, l'avocat du surenchérisseur déposera à la CARPA le montant visé dans un délai de cinq jours. Le versement peut être remplacé par une caution bancaire.

Ces dispositions à l'exclusion de celles afférentes aux frais ne concernent pas les créanciers à concurrence de leurs créances, ou leurs filiales s'il s'agit d'un établissement financier.

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'adjudicataire sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

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 adjudicataire pour le montant de sa surenchère.

Article 9 – Réitération des enchères

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 10 - Transmission de propriété

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

L'adjudicataire 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'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contrant à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 11 – Consignation du prix – Séquestre

Conformément à l'article L322-9 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente.

Il ne peut avant cette consignation et ce paiement, 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 ».

Par ailleurs, conformément à l'article R322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

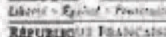
« Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L322-12 du Code des procédures civiles d'exécution est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou de sa consignation. »

Passé le délai de 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1° alinéa de l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 juillet 2006.

Les fonds provenant de la vente seront déposés par l'Avocat à la CARPA, entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre désigné en

28



Formule de publication

qualité de SÉ-QUESTRE, en acompte et à valoir sur les frais de poursuite de vente et sur le prix d'adjudication.

S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère.

Le versement du prix est effectué entre les mains du séquestre avec affectation et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par Monsieur le Bâtonnier, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque au lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1- S'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication.

2- S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière avant l'expiration du délai de deux mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excéderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un colicitant ayant déclaré acquiescer au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

cahier des conditions de vente : l'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé un état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.

Pour éviter le paiement des frais, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non-délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

Article 12 – Frais de poursuites

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été annoncés les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus-désignés et dont le montant sera déclaré avant l'ouverture des enchères, et, le cas échéant, les frais de surenchère taxés et les droits de mutation.

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

Le titre de l'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui lui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

Dans le cas où plusieurs immeubles seront compris dans la même vente, les adjudicataires devront supporter proportionnellement au prix de leurs adjudications respectives, tous les frais et droits dus à raison de la poursuite.

Si un immeuble est retiré de la vente, ou s'il ne trouve pas preneur dans le cas des ventes à suite de liquidation de biens, les autres immeubles supporteront tous les frais faits.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

En cas de surenchère sur un ou plusieurs lots, la contribution aux frais de la première vente sera établie d'après la première adjudication.

Les frais faits postérieurement seront l'objet d'une seconde répartition proportionnelle entre les adjudicataires des lots surenchérés s'ils ont fait l'objet d'une même publicité.

En cas de surenchère sur l'adjudication, les frais exposés par le poursuivant, l'adjudicataire surenchéri et le surenchérisseur et par toutes autres parties nécessaires dans l'instance de surenchère, seront à la charge de l'adjudicataire et supportés par lui en sus du prix de la seconde adjudication.

Article 13 – Dispositions fiscales

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-70 du CGI).

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

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf pour l'adjudicataire 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'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 14 – Co-adjudicataires

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 15 – Délivrance du titre de vente – Publication

Conformément à l'article R 322-62 du Code des procédures civiles d'exécution, il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire, le titre de vente consistant 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.

Dans les TROIS MOIS de l'adjudication, l'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de procéder aux formalités de publicité du titre de vente. Le titre de vente est publié au Service de la Publicité Foncière selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

Il devra également requérir l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente aux fins de le remettre à la partie ayant poursuivi la vente et devant initier la procédure de distribution du prix.

Dans les deux mois de l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :

- 1° - de s'assurer que le jugement d'adjudication a bien été publié au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente.
- 2° - de notifier par acte du Palais au poursuivant et à la partie saisie, si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité.
- 3° - de notifier par acte du Palais au poursuivant l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente.

Le tout aux frais de l'adjudicataire.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, les Avocats de la partie saisie, du poursuivant ou de tout créancier inscrit, pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par le remboursement de ces frais.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

Article 16 – Entrée en jouissance

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 17 – Contributions et charges

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés, dès la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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 18 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 19 – Prohibition de détériorer l'immeuble vendu

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de la réitération des enchères.

Article 20 – Attribution de juridiction

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



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 21 – Élection de domicile

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

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

Les domiciles élus conserveront leurs effets, quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

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

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

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

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble. S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur. Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code Civil.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CLAUSES SPÉCIFIQUES

Article 23 — Immeuble En Copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'adjudicataire, 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'adjudicataire.

Article 24 — Immeubles En Lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 25 — Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication.

En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

dédution de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 26 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

MISE A PRIX – AUDIENCE ADJUDICATION

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement ayant ordonné le partage et la licitation soit :

MONTANT 43 000.00 EUROS
(QUARANTE TROIS MILLE EUROS)

En cas de carence d'enchère ou en l'absence d'adjudicataire, cette mise à prix pourra faire l'objet d'une baisse du quart soit DIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (10 750 €) pour une nouvelle mise à prix à la somme de TRENTE DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (32 250.00 €) et le cas échéant de moitié soit VINGT ET UN MILLE CINQ CENT EUROS (21.500 €).

L'audience d'adjudication a été fixée à l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BRIVE du :

LUNDI 12 OCTOBRE 2026 A 10 H 00

Le présent Cahier des Conditions de Vente rédigé par Me Éric DIAS Avocat, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leur nom en qualité.

FAIT A BRIVE, le 15 juillet 2026

Me.DIAS



N° 11106 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLICAINE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Pièces annexées au cahier des conditions de la vente :

- PV Descriptif
- Diagnostic
- Jugement du 05 juillet 2024
- Arrêt du 06 novembre 2025 et Certificat de Non Pourvoi
- Certificat d'Urbanisme
- Relevé de propriété
- Extrait matrice cadastral
- Demande de renseignements
- Attestation immobilière