

Conseil Action Défense

**288, Quai Champollion
46002 CAHORS CEDEX 9**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS d'adjudication au plus offrant et dernier enchérisseur à l'audience de vente du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de CAHORS (Lot)

Date dépôt : 30 novembre 2020

Audience d'orientation :

le vendredi 15 janvier 2021 à 14 heures

Nombre de lots : 2 lots

Commune de FLORESSAS (Lot)

Lot n°1 :

Mise à prix : 800.000 €

Grande maison de caractère, type quercynoise, avec piscine et dépendances, gîtes, manège et enclos à chevaux, cabane dans les arbres

Lot n°2 :

Mise à prix 200.000 €

Nue-propriété d'une maison type quercynoise de 103,74 m² avec piscine et terrain arboré

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

A LA DEMANDE DE

SOCIETE GENERALE LUXEMBOURG, Société Anonyme de droit luxembourgeois, immatriculée au RCS de LUXEMBOURG sous le n° B6061, dont le siège social est 11 Avenue Emile Reuter Grand-Duché de Luxembourg, L 2420 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué **LA SELARL CAD AVOCATS**, prise en la personne de Me Charlotte LAVIGNE, Avocat au Barreau du LOT, demeurant 288, quai Champollion CS 30072 - 46002 CAHORS Cedex 9.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

D'un commandement de saisie immobilière, délivré le 26 août 2020 par S.C.P d'Huissiers MONTAUBRIC - DERRIEN, Huissier de Justice à CAHORS, à :

[REDACTED]

Pour avoir paiement de :

- capital restant dû1.084.533,65 €
- Intérêts et frais au 19.03.2020 31.933,51 €
- Frais de renouvellement hypothécaire..... 1.600,00 €
- Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement..... MEMOIRE

soit la somme de **1.118.067,16 € (sauf mémoire)**, montant de la créance totale arrêtée au 19 mars 2020 due en principal, intérêts et accessoires outre les intérêts, frais et accessoires ultérieurs. Précision étant faite que les intérêts moratoires postérieurs courent au taux moyen mensuel EONIA majoré de 4% par an.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise en exécution, et sous réserve des acomptes qui ont pu être versés depuis la rédaction du commandement.

Ce commandement a été dénoncé à [REDACTED] conjoint du saisi en application de l'article R321-1 du code des procédures civiles d'exécution par acte de S.C.P d'Huissiers MONTAUBRIC – DERRIEN, le 27 août 2020

Le commandement n'ayant pas été suivi d'effet a été publié au service de la publicité foncière de Cahors (Lot) le 29 septembre 2020 volume 2020 S n°19

En conséquence, il a été délivré le 26 novembre 2020 une assignation pour l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CAHORS (Lot) spécialement chargé des saisies immobilières en application de l'article R.322-4 du code des procédures civiles d'exécution afin qu'il soit statué sur les modalités de vente des biens immobiliers ci-après désignés.

DESCRIPTION

Lot n°1 :

1°) Sur la commune de FLORESSAS (LOT) 46700 Lieudit Ramonichoux,

Une propriété avec grande maison d'habitation et dépendances cadastrée :

Section	N ^o	Lieudit	Nature	Contenance
C	262	Ramonichoux	Terre	00 ha 23 a 50 ca
C	263	Ramonichoux	Terre	01 ha 14 a 20 ca
C	264	Ramonichoux	Sol	00 ha 24 a 45 ca
C	265	Ramonichoux	Pâture	00 ha 18 a 60 ca
C	266	Ramonichoux	Pâture- Sol	01 ha 50 a 10 ca
C	267	Ramonichoux	Terre	00 ha 11 a 10 ca
C	279	Ramonichoux	Lande	00 ha 16 a 40 ca
C	281	Ramonichoux	Pâture	00 ha 36 a 25 ca
C	282	Ramonichoux	Taillis	00 ha 62 a 45 ca
C	284	Ramonichoux	Taillis	00 ha 07 a 15 ca
C	285	Ramonichoux	Terre	00 ha 34 a 10 ca
C	286	Ramonichoux	Lande	00 ha 06 a 70 ca
C	288	Ramonichoux	Lande	00 ha 09 a 95 ca
C	289	Ramonichoux	Lande	00 ha 17 a 30 ca
C	290	Ramonichoux	Pâture	00 ha 17 a 80 ca
C	297	Ramonichoux	Taillis	00 ha 80 a 90 ca
C	301	Ramonichoux	Lande	00 ha 10 a 95 ca
C	304	Ramonichoux	Sol	00 ha 30 a 20 ca
C	306	Ramonichoux	Taillis	00 ha 85 a 05 ca
C	307	Ramonichoux	Pré	00 ha 36 a 25 ca
C	321	Ramonichoux	Pâture	00 ha 13 a 90 ca
C	322	Ramonichoux	Lande	00 ha 30 a 85 ca
C	323	Ramonichoux	Lande	00 ha 22 a 55 ca
C	324	Ramonichoux	Pré	00 ha 70 a 65 ca
C	846	Ramonichoux	Taillis	00 ha 72 a 14 ca
C	848	Ramonichoux	Taillis	00 ha 75 a 01 ca
C	851	Ramonichoux	Lande	00 ha 16 a 00 ca
C	854	Ramonichoux	Pâture	00 ha 04 a 20 ca
C	859	Ramonichoux	Taillis	00 ha 06 a 97 ca
C	860	Ramonichoux	Taillis	00 ha 48 a 63 ca
C	865	Ramonichoux	Lande	00 ha 94 a 79 ca
C	868	Ramonichoux	Pré- Pâture	01 ha 05 a 81 ca

Grande maison de caractère, de type quercynoise, en pierre, avec terrasse extérieure en pavés et piscine, comprenant :

Sous-sol (accès par un escalier en béton brut) :

- Cave (65,53 m²), sol en chape de béton et murs bruts,
- Chaufferie (15,94 m²) contenant un système de filtration d'eau de marque CULLIGAN et une chaufferie avec cuve à fuel de marque VIESSMANN modèle Vitoladens 300.

Rez-de-jardin (accès par un escalier en pierres en forme voutée) :

- Couloirs (6,525 m²) et dégagement (6,634 m²),
- Salle de bains 1 (9,29 m²), équipée de deux vasques dans une coiffeuse en marbre, receveur de douche, sol carrelage, plafond vouté en pierres jointées, fenêtre à un battant avec encadrement pvc, vue sur la piscine,
- WC attenant (1,547 m²), sol carrelage,
- Chambre 1 (20,323 m²), murs et plafond peints, large porte fenêtre en PVC ouvrant sur une terrasse,
- Chambre 2 (20,975 m²) et salle de bains/WC (7,832 m²), sol carrelage, murs et plafond peints, porte-fenêtre avec encadrement PVC ouvrant sur une terrasse extérieure et donnant sur la vallée, traces d'infiltration d'eau sur un mur.
Salle de bains attenante, sol en jonc de mer, murs carrelage, équipée d'un lavabo sur colonne, cuvette de toilette et une douche, fenêtre avec encadrement en PVC.
- Chambre 3 (20,61 m²), sol parquet, murs et plafond peints, porte fenêtre à un battant avec encadrement PVC,
- Salle de bains/WC (4,587 m²) attenant à la chambre 3, équipé d'une vasque, d'une douche et d'un WC, fenêtre avec encadrement PVC, sol en carreaux de carrelage,
- Buanderie (23,31 m²), équipée de placards, un évier, fenêtre et porte-fenêtre encadrement PVC, ouvrant sur la piscine,
- Dégagement (2,94 m²),
- Sauna (13,61 m²),
- Vaste pièce (salle de jeux) (44,03 m²), sol carrelage, murs peints, plafond vouté en pierres jointées.

Rez-de-chaussée

- Entrée (20,23 m²) sol carrelage, murs en pierres jointées et plafond en voute, dessert plusieurs pièces.
- Cuisine (42,8 m²) équipée avec deux îlots centraux incorporant chacun un évier, sol carrelage, plafond placoplâtre intégrant une hotte aspirante,

grande véranda en fer forgé à pans coupés avec puits de jour, ouvrant sur une piscine à débordement.

- Dégagement (10,22 m²), équipé d'un évier en pierre, rangements, et fenêtre à 2 pans.
- Salle à manger (38,7 m²), sol petits carreaux carrelage, plafond poutres apparentes, éclairée par 3 châssis vitrés fixes et une porte fenêtre avec encadrements en PVC.
- Salon (45,63 m²), sol carrelage, murs peints, plafond tendu, grande baie vitrée à châssis vitré fixe, porte -fenêtre avec encadrement en PVC ouvrant sur la terrasse, une fenêtre avec encadrement en PVC, salon équipé d'une grande cheminée de château à jambages et linteau en pierre.
- Chambre 1 (17,48 m²), sol carrelage, murs papier peint, plafond poutres apparentes, deux fenêtres avec encadrements en PVC.
- Chambre 2 avec salle de bains (39,02 m²), trois ouvertures avec encadrement PCV, sol parquet, murs peinture, plafond tendu, salle de bains ouverte, sol en galets jointés, équipée d'un lavabo en pierre, d'une douche, d'une cuvette de toilette.
- Salle d'eau (4,48 m²) équipée d'un lavabo et de plusieurs placards muraux avec portes en bois anciennes et WC (1,745 m²),
- Terrasse (78 m²), couverte sol en dalles de pierre.

Mezzanine (accès par le salon par un escalier tournant en métal et en verre)

- Mezzanine (44,33 m²) sur deux niveaux, plafond charpente apparente, éclairée par 2 fenêtres chiens assis.
- Cette mezzanine comporte deux pièces cloisonnées (7,25 m², 15,11 m²), dont :
 - Une à usage de chambre et salle d'eau, équipée d'un receveur de douche, d'un lavabo, d'une cuvette de toilette,
 - Une à usage de salle de bains indépendante équipée d'une baignoire d'angle, d'une cuvette de toilette suspendue, d'une vasque.

Grange voutée en pierres (119,6 m²), avec une petite tour, éclairée par une grande baie vitrée en ferronnerie et verre.

Deux garages (67,84 m²) et zone de stockage sur 2 niveaux (69,44 m²), sol en béton brut, murs en pierres jointées, plafond charpente en bois.

Cabane en bois dans les arbres, accès par une passerelle en bois, comprenant :

- Une terrasse en forme de L (20,77 m²), rambarde en rondins de bois, une ouverture à châssis en métal à 4 parties (deux mobiles et deux fixes),
- Intérieur et sol en plancher en bois,
- Une chambre (12,07 m²) avec salle de bains (2,554 m²) équipée d'une douche, d'une vasque et wc (0,39 m²) attenants, ouvertures fixes.

2)° Sur la commune de FLORESSAS (LOT) 46700 Lieudit Ramonichoux

Un manège comprenant des installations hippiques, une installation photovoltaïque et un gîte cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
C	269	Ramonichoux	00 ha 39 a 45 ca
C	270	Ramonichoux	00 ha 27 a 85 ca
C	271	Ramonichoux	00 ha 07 a 55 ca
C	844	Ramonichoux	00 ha 12 a 13 ca

Manège à chevaux couvert surmonté d'un toit à deux pentes en Everite avec panneaux photovoltaïques et Gîte ouvrant sur le manège à chevaux

- Manège (1530 m²), couvert par une imposante charpente en bois et clos par une balustrade en bois,
- 5 box à chevaux,
- Réserve (18,16 m²),
- Sanitaires (12,61 m²)

Gîte (accès par une terrasse extérieure en bois) :

- Cuisine (29,77 m²), équipée d'éléments de cuisine intégrés, d'un évier en inox avec robinet mélangeur eau chaude/froide, îlot central, four micro-ondes, four, hotte aspirante, sol parquet flottant, plafond en bois,
- En soupente du toit présence d'un chauffe-eau.
- Salon (89,14 m²), éclairé par une baie vitrée et de part et d'autre ouvrant sur la terrasse et le manège à chevaux, menuiseries en aluminium.
- Chambre 1 (9,466 m²), salle de bain (3,15 m²) et wc (2,04 m²) attenants,
- Chambre 2 (9,265 m²), salle de bain (3,13 m²) et wc (1,05) attenants,
- Salle de bains séparée (6,48 m²) équipée d'une grande baignoire, une vasque et une douche,
- WC (1,05m²)

Hangar (180 m²)

- Box à chevaux et coin à fourrage, bâti en dur et ouvert sur l'extérieur,
- Dans le prolongement de ce bâti, présence d'une carrière à chevaux.

3) Sur la commune de FLORESSAS (LOT) 46700 Lieudit Les Auglanes

Des parcelles de terres cadastrées :

Section	No	Lieudit	Nature	Surface
C	608	Les Auglanes	Terre	00 ha 45 a 90 ca
C	609	Les Auglanes	Terre	00 ha 30 a 75 ca
C	610	Les Auglanes	Terre	00 ha 30 a 15 ca

C	892	Les Auglanes	Terre	01 ha 01 a 76 ca
C	613	Les Auglanes	Terre – Taillis simples	00 ha 62 a 30 ca
C	614	Les Auglanes	Terre	00 ha 25 a 35 ca
C	615	Les Auglanes	Taillis simples	00 ha 07 a 75 ca
C	620	Les Auglanes	Taillis simples	00 ha 09 a 25 ca
C	623	Les Auglanes	Landes	00 ha 25 a 90 ca
C	624	Les Auglanes	Landes	00 ha 07 a 65 ca
C	665	Les Auglanes	Terre	00 ha 46 a 50 ca
C	666	Les Auglanes	Landes	00 ha 22 a 95 ca

4) Sur la commune de FLORESSAS (LOT) 46700 Lieudit Le Caillau et les Auglanes :
Des parcelles de terre cadastrées :

Section	N °	Lieudit	Nature	Contenance
C	587	Le Caillau	Taillis sous futaie	00 ha 11 a 30 ca
C	588	Le Caillau	Terre	00 ha 73 a 70 ca
C	605	Les Auglanes	Terre lande	04 ha 71 a 85 ca
C	606	Les Auglanes	Terre	00 ha 46 a 30 ca
C	607	Les Auglanes	Terre	00 ha 41 a 40 ca
C	616	Les Auglanes	Terre	00 ha 69 a 75 ca

Lot n° 2 :

La nue-propriété d'une maison d'habitation avec piscine et terrain attenant cadastrés :

Section	No	Lieudit	Nature	Contenance
C	893	Les Auglanes	Sol	00 ha 04 a 20 ca
C	891	Les Auglanes	Terre	00 ha 20 a 13 ca

Maison d'habitation type quercynoise en pierres, de plain-pied, sur terrain arboré et piscine

- Cuisine / séjour (33,1 m²), cuisine équipée, avec plan de travail en granit et un évier en inox, grande cheminée en pierres, murs en placoplâtre et plafond avec poutre apparentes, diverses ouvertures avec encadrement en PVC et double vitrage.
- Chambre 1 (13,08 m²) et salle de bains/wc (5m²), sol en parquet, murs en placoplâtre, plafond poutres apparentes, deux fenêtres en PVC, salle de bains équipée d'une douche, d'une vasque et d'un wc, sol en travertin et murs en travertin jusqu'à mi-hauteur,

- Dégagement (3,91 m²),
- Couloir (9,32 m²),
- Buanderie (7,26 m²),
- Salle de bains (10,12 m²), sol en travertin et jusqu'à mi-hauteur des murs, équipée d'une baignoire d'angle, une vasque, une cuvette de toilette et une douche à l'italienne, des placards à porte coulissante.
- Chambre 2 (21,97 m²), sol en parquet, murs en placoplâtre et plafond poutres apparentes, fenêtre et poste fenêtre en PVC.

OCCUPATION

La grande maison est occupée par [REDACTED] et ses enfants mineurs.

La maison secondaire est occupée par sa mère, [REDACTED]

SERVITUDE

Néant

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

Il sera annexé au cahier des conditions avant l'audience de vente forcée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Lot n°1 :

En pleine propriété, selon acte d'acquisition de Maître Serge GUERIN, Notaire à PUY L'EVEQUE du 1^{er} juillet 2015 publié au service de la publicité foncière de CAHORS, le 11 septembre 2015 volume 2015P, numéro 6364.

Lot n°2 :

La nue-propriété des parcelles après donation d'usufruit temporaire suivant acte reçu par Me Serge GUERIN le 15 juin 2016 publié au service de la publicité foncière de CAHORS le 7 juillet 2016 volume 2016 P n°4736

SUR LA MISE A PRIX

Lot n°1 : mise à prix à 800 000 €

Lot n°2 : mise à prix à 200.000 €

FIXATION DU MONTANT DES ENCHERES

Lot n°1 : 2.000 €

Lot n°2 : 1.000 €

DESIGNATION DU SEQUESTRE

CARPA DE LA COUR D'APPEL D'AGEN

Compte CARPA ADJUDICATION

CONDITIONS DE VENTE

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.

Articles R.332-20 et suivants du code des procédures civiles d'exécution

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.

Art. 1649 C.civ.

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.

Articles L.321-4 et R.322-10 du CPCE

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption 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 2214 du code civil 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 L121-10 C.ass.

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.

Articles 2472 C.civ. et R.322-10 du CPCE

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'avocat postulant près le tribunal de grande instance 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.

Articles R.322-40 à R.322-49 du CPCE

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 3.000 €.

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R.322-41 du CPCE

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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.

Articles 1279 CPC et R.322-50 et suivants CPCE

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.

Articles R.322-66 et suivant du CPCE

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 L.322-10 du CPCE

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de la CARPA à Agen pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Articles L.322-9 et R.322-10 du CPCE

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 fixée 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 Consignation conformément à l'article R322-23 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.

Articles R.322-20 et suivants du CPCE

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 des articles 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.

Articles L.322-11, R.322-42 et R.322-58 du CPCE

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, 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.

Art. 682 et s. CGI / Art. 257-7° CGI

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.

Article 1197 C.civ.

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.

Articles R.322-62 et R.322-63 du CPCE

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe 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.

Articles L.322-13 et R.322-64 du CPCE

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.

Art. 10 L. 65-557

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en 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 R.322-61 du CPCE

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.

Articles 2213 C.civ.et R.322-65 du CPCE

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

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

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

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

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article R.334-1 du CPCE

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 CPCE.

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.

Article 751 CPC

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

LOGEMENT PRINCIPAL

Il est donné copie de l'article L616 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« en cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les

conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction »

MEUBLES

Dans l'hypothèse où l'immeuble mis en vente serait toujours meublé après l'adjudication, l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, sans recours contre le poursuivant

ABSENCE DE CERTIFICAT DE CONFORMITE

Il est enfin précisé que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le poursuivant à la vente, ni diminution du prix de tous travaux et démarches nécessaires à l'obtention du certificat de conformité et de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet, par les services d'urbanisme.

Pièces jointes :

- assignation délivrée au débiteur le 26 novembre 2020
- dénoncé aux créanciers inscrits et assignation à comparaître délivrée le 27 novembre 2020
- état hypothécaire sur formalité à la date de publication du commandement de payer valant saisie du 29 septembre 2020
- procès-verbal descriptif et certificats de mesurage
- plans cadastraux
- relevé de propriété
- demande de renseignements d'urbanisme du 22 octobre 2020 et réponses de la Mairie des 29 octobre et 24 novembre 2020

Fait à CAHORS, le 30 novembre 2020

Charlotte LAVIGNE