

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **CREANCIER POURSUIVANT**

La **BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.492.770.306 euros, immatriculée au RCS PARIS sous le N° B 662 042 449, ayant son Siège Social à **PARIS (IXème) 16, Boulevard des Italiens**, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit Siège.

Ayant pour Avocat Postulant, **Maître Muriel NOUGUES, Avocat au Barreau de la Creuse**

Et pour Avocat Plaidant, **Maître Béatrice LEOPOLD-COUTURIER, Avocat au Barreau de Paris.**

## **DEBITRICE SAISIE**

La Société « **SCI INVESTIMMO** », Société Civile au capital de 1.000 euros, N° SIREN 523 356 962, dont le Siège est **25, Rue Georges Magadoux – 87000 LIMOGES**, représentée par son **Gérant, Monsieur Antoine DAURIAC**, domicilié en cette qualité audit Siège.

N'ayant pas d'Avocat constitué.

## **IMMEUBLE SAISI**

Une maison d'habitation, actuellement louée, située **1, Rue Armand Guillaumin – Lot 11 du Lotissement de LA JERAPHIE – 2<sup>ème</sup> tranche autorisée – 23300 LA SOUTERRAINE**, cadastrée :

Section BS - N° 250 - 1, Rue Armand Guillaumin - 12 a 43 ca

## **MISE A PRIX**

Les immeubles ci-dessus sont mis en vente, **EN UN SEUL LOT**, moyennant le prix principal de... **90.000 EUROS**

## **AUDIENCE D'ORIENTATION**

**MARDI**

**2017 A 9 HEURES 45**

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de GUERET (23000) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,  
SUR SAISIE IMMOBILIERE EN UN SEUL LOT

## **AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES DE**

**La BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2.492.770.306 euros, immatriculée au RCS PARIS sous le N° B 662 042 449, ayant son Siège Social à **PARIS (IXème) 16, Boulevard des Italiens**, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit Siège.;

Ayant pour Avocat Postulant, **Maître Muriel NOUGUÈS, Avocat au Barreau de la CREUSE**, demeurant **3 boulevard Saint Pardoux - 23000 GUERET - Tél. : 05 55 52 52 02 - Fax : 05 55 52 22 69**, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Et pour Avocat Plaidant, **Maître Béatrice LEOPOLD-COUTURIER - SELARL LEOPOLD-COUTURIER PUGET - Avocat au Barreau de Paris**, demeurant 8, Rue de Hanovre – 75002 PARIS – Tél. 01.47.66.59.69. – Fax 01.47.63.35.00.

## **SAISIS A L'ENCONTRE DE :**

**La Société « SCI INVESTIMMO »**, Société Civile au capital de 1.000 euros, N° SIREN 523 356 962, dont le Siège est **25, Rue Georges Magadoux – 87000 LIMOGES**, représentée par son **Gérant, Monsieur Antoine DAURIAC**, domicilié en cette qualité audit Siège.

N'ayant pas d'Avocat constitué ;

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

### **EN VERTU DE**

**LA COPIE EXECUTOIRE** d'un Acte de vente et prêt par BNP PARIBAS, reçu par Maître BONNET-BEAUFRANC, Notaire à LA SOUTERRAINE, en date du 20 DECEMBRE 2010.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant Acte de la SELARL ACTHUIS, Huissier de Justice à LIMOGES (Haute-Vienne) en date du 28 SEPTEMBRE 2016 fait signifier commandement valant saisie immobilière à la SCI INVESTIMMO, sus-nommée ;

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié, les sommes suivantes :

-capital restant dû au 10/7/2012, date de la dernière échéance réglée....	131.517,98 euros
-solde d'intérêts au taux de 3,70 % l'an au 01/07/2016.....	14.708,35 euros
-outre les intérêts au taux de 3,70 % l'an depuis le 02/07/2016.....	<u>MEMOIRE</u>

**TOTAL SAUF MEMOIRE... 146.226,33 EUROS**

Ainsi que les frais.

- le coût du présent commandement... **mémoire**

Sous réserve de tous autres dus, droits, intérêts et actions, les frais de mise à exécution et notamment le coût du présent commandement.

Outre le **coût du présent commandement** mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserves 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 à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de GUERET pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article 15 du décret du 27 juillet 2006.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait au dit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de GUERET le 14 NOVEMBRE 2016, volume 2016 S - N° 33.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI** **2017**  
**à 9 heures 45.**

## **DESIGNATION**

Une maison d'habitation de plain-pied, aux murs crépis et partiellement recouverts d'un bardage en bois, avec terrasse en bois sur l'avant et sur l'arrière. Appentis accolé au mur Ouest abritant une terrasse en béton et constitué d'une structure en bois.

Cette maison comprend sanitaire, séjour, cuisine ouverte, salle d'eau, deux chambres et garage. Chauffage électrique.

Cette maison est actuellement louée suivant Bail soumis aux dispositions de la Loi du 6 juillet 1989, conclu le 7 JANVIER 2016 pour une période de 6 années ayant commencé à courir le 21 JANVIER 2016.

Ce Bail est annexé au présent Cahier des Conditions de Vente.

Cette maison est située **1, Rue Armand Guillaumin – Lot 11 du Lotissement de LA JERAPHIE – 2<sup>ème</sup> tranche autorisée – 23300 LA SOUTERRAINE, cadastrée :**

Section BS - N° 250 - 1, Rue Armand Guillaumin - 12 a 43 ca

Et plus amplement décrits, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du 17 NOVEMBRE 2016, dressé par la SELARL GALLET, Huissier de Justice demeurant à AUBUSSON (Creuse), annexé aux présentes.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les immeubles ci-dessus appartiennent à la SCI INVESTIMMO par suite de l'acquisition qu'elle en a faite par Acte de Maître BONNET-BEAUFRANC, Notaire à LA SOUTERRAINE, du

## CLAUSES SPECIALES

➤ **COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du Décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

➤ **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

➤ **ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, ETAT ENERGETIQUE**

VOIR LES DIFFERENTS DIAGNOSTICS JOINTS AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE.

## **CLAUSES DE CONDITIONS GENERALES**

La vente forcée, si elle est ordonnée par le Juge de l'Exécution, aura lieu aux charges, clauses et conditions générales suivantes.

### **ARTICLE PREMIER - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il 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 surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de constructions, 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant. Il sera subrogé tant activement que passivement dans les droits réels ou personnels attachés aux biens appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des Décrets n° 96 -97 du 7 Février 1996 "relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis" et n° 97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

### **ARTICLE DEUX – SERVITUDES**

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, 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 vente, la partie saisie ou les créanciers.

### **ARTICLE TROIS - ENTREE EN JOUISSANCE**

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication 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.

d) Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers le poursuivant et les Avocats, de toutes expulsions qui s'avèreraient nécessaires et des indemnités d'occupation qui seraient dues.

Par application de l'Article 2210 du Code Civil, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Par application de l'Article 2211 du Code Civil, l'adjudicataire ne pourra, avant paiement du prix et des frais de l'adjudication, 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.

### **ARTICLE QUATRE - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive, y compris celles emportant privilège général ou spécial du Trésor au sens de l'Article 1920 du CGI.

Il est rappelé qu'en vertu de l'Article 1920-2, 2° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

Sous réserve de l'application de la prescription applicable en la matière, ce privilège confère un droit de suite au Trésor, lui permettant de se faire payer par préférence sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de l'immeuble entre les mains du nouveau propriétaire.

Dès lors l'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, de tous paiements résultant de l'application de ces dispositions ou de toutes procédures amiables ou judiciaires afférentes à celles-ci.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'adjudication et avant même notification de la vente au syndic.

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 CINQ - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après le commandement de payer valant saisie seront inopposables au créancier poursuivant comme à l'adjudicataire.

L'adjudicataire 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.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autre du jugement d'adjudication indiqués à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc.) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux dires éventuels sur les baux et locations annexés aux conditions de vente.

## **ARTICLE SIX - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer dès l'adjudication initiale ou sur surenchère 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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

## **ARTICLE SEPT - DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES**

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 T.V.A., l'adjudicataire 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 T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à 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.

## **ARTICLE HUIT - 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 taxés les frais de poursuite.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

Le titre de vente ne pourra être délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de vente, le montant des émoluments fixés par le tarif en vigueur, majorés de la T.V.A. applicable.

En cas de pluralité de lots, les frais préalables seront répartis proportionnellement au prix d'adjudication ou au montant de la dernière mise à prix en cas de lots non adjugés.

En cas de surenchère, les lots surenchérés supporteront :

- a) le prorata des frais de la première vente calculé comme ci-dessus,
- b) le prorata des frais de revente sur surenchère établi proportionnellement au prix d'adjudication.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivrée par le Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits

visés aux alinéas précédents, laquelle quittera demeurera annexée au jugement d'adjudication.

## **ARTICLE NEUF - LEVÉE ET PUBLICATION DU TITRE**

L'avocat de l'adjudicataire sera tenu, de se faire délivrer le titre de vente, et dans le mois de sa délivrance :

1°) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ; dans les deux mois de l'adjudication et en tout cas au plus tard deux mois avant la date éventuelle de péremption du commandement

2°) de notifier par acte d'Avocat à Avocat au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité.

Le tout aux frais de l'adjudicataire.

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'adjudicataire en l'état du défaut de diligence de l'Avocat de ce dernier.

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 d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

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

## **ARTICLE DIX - VERSEMENT DU PRIX**

### **- EN CAS DE VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal par l'intermédiaire de son Avocat entre les mains de l'Avocat du poursuivant, d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'à versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date de l'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance, mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

Si l'adjudicataire est collocataire ayant déclaré acquiescer au bénéfice de la clause d'attribution stipulée plus loin, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui seraient insérées au présent cahier des conditions de vente :

- L'adjudicataire collocataire sera dispensé de verser le prix jusqu'à ce que soit dressé l'état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication se substituant à une éventuelle indemnité d'occupation ;

- pour éviter le paiement de ces intérêts, le collocataire aura la faculté de procéder au paiement de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné au présent cahier des conditions de vente, savoir l'avocat sous la constitution duquel celui-ci aura été déposé.

- cette consignation sera effectuée à la "CAISSE DE REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS AU BARREAU DE la CREUSE" (CARPA DE LA CREUSE) dont le Président sera désigné en qualité de séquestre et en délivrera reçu.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

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

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu à l'article 35 du tarif, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente, purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

#### ✂ **EN CAS DE VENTE AMIABLE**

Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains de l'avocat du poursuivant désigné séquestre ci-dessus dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

**Les frais de vente s'entendent non seulement des frais préalables exposés par le poursuivant mais des émoluments fixés dans la proportion prévue à l'article 37 b in fine du Décret du 2 Avril 1960 et suivant les taux fixés à l'article 29 du même décret.**

#### **- SOLIDARITE**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent Cahier des Conditions de Vente entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot.

Dans le cas où l'adjudicataire, ou l'une des personnes co-obligées, décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

#### **ARTICLE ONZE - RETRIBUTION DU SEQUESTRE**

La rétribution du séquestre s'ajoute aux frais et émoluments de vente. Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, dans la proportion prévue à l'article 29 du tarif sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

#### **ARTICLE DOUZE - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente, le créancier de premier rang, pourra par l'intermédiaire de son Avocat, demander au Président de la CARPA DE la CREUSE, séquestre désigné au présent cahier des conditions de vente, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal telle qu'elle est garantie par son inscription hypothécaire..

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- la copie de l'état ordonné des créances ;
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie ;
- une caution bancaire pour garantir la restitution, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.

### **ARTICLE TREIZE - PROHIBITION DE DETERIORER 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 QUATORZE - TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **ARTICLE QUINZE – ENCHERES**

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'Avocats postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

L'adjudicataire éventuel devra, pour pouvoir enchérir, justifier auprès de son avocat de son identité,

- s'il s'agit d'une personne physique, par la production d'une pièce d'identité ;
- s'il s'agit d'une société, d'un exemplaire des statuts et de la justification de son inscription au registre du commerce.

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- le débiteur saisi,

- les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,

- les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

L'adjudicataire éventuel devra en outre lui remettre un chèque de banque rédigé à l'ordre du Président de la CARPA DE la CREUSE ou une caution bancaire irrévocable du dixième de la mise à prix.

Ce chèque sera remis par l'avocat de l'enchérisseur au Représentant de la CARPA DE la CREUSE présent à l'audience d'adjudication.

Il lui sera restitué après la levée de l'audience si l'adjudication n'est pas prononcée au profit du remettant.

En cas d'adjudication définitive, ce chèque sera encaissé par l'avocat poursuivant et son montant affecté au paiement des frais et, pour le surplus à celui du prix.

L'Avocat, dernier enchérisseur, est tenu de déclarer au Greffier, à l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

## **ARTICLE SEIZE - SURENCHERE ET CONDITIONS POUR SURENCHERIR :**

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au barreau du ressort du tribunal de grande instance devant lequel s'est déroulée l'adjudication sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du juge de l'exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale augmenté d'un dixième, à charge pour celui-ci de remettre l'un ou l'autre à l'avocat poursuivant. Ce dernier procédera, le cas échéant, à l'encaissement du chèque et sera séquestre de son montant sans en devoir intérêt.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article 96 du décret du 27 Juillet 2006, laquelle devra intervenir le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère au profit du créancier poursuivant, de l'adjudicataire et du débiteur saisi.

Pour les créanciers inscrits ou les colicitants, le montant susvisé se limiterà aux frais et droits entraînés par l'adjudication, y compris les frais de la surenchère évalués provisionnellement.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise en vente sera diligentée par l'avocat qui aura poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce au titre tant de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 15-1 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

### **ARTICLE DIX SEPT - DES COADJUDICATAIRES**

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

### **ARTICLE DIX HUIT - REITERATION DES ENCHERES**

A défaut, par l'adjudicataire de payer les frais, ou de faire la consignation du prix prescrite par l'article 10 ci-dessus, le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits, pourront faire revendre les biens par réitération des enchères, dans les formes prescrites par les articles 100 et suivants du décret du 27 juillet 2006.

Les conditions pour enchérir et, le cas échéant, surenchérir, seront celles prévues aux Articles 15 et 16 ci-dessus.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence, par toutes les voies de droit, conformément à l'article 2212 du Code Civil.

L'enchérisseur défaillant conservera à sa charge les frais taxés lors de la première audience d'adjudication. 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 adjudication.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées notamment au titre des frais et droits.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

## **ARTICLE DIX-NEUF - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'Exécution 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.

## **ARTICLE VINGT - CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION**

**(cette clause ne concerne pas les ventes sur saisie immobilière mais les licitations)**

Si la dernière enchère est portée par un colicitant excipant de cette qualité dans la déclaration faite au juge à l'issue de l'audience, celui-ci ne sera pas déclaré adjudicataire du bien mais ce fait vaudra engagement de sa part comme de la part de ses colicitants d'en accepter et d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée dans le procès-verbal et d'en faire remonter ladite attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Cette clause n'empêchera pas toute personne, même un colicitant, de former surenchère dans le délai prévu par la loi et la promesse d'attribution ne jouera que lorsque l'adjudication sera devenue définitive.

## **ARTICLE VINGT ET UN - PURGE - DISTRIBUTION ET MAIN-LEVEE**

La consignation du prix et le paiement des frais de vente purgent de plein droit l'immeuble de toutes hypothèques et de tous privilèges.

L'adjudicataire peut demander au Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de GUERET (Creuse) la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

Si, aucune procédure de distribution du prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

## **ARTICLE VINGT DEUX - LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Les conditions de la vente amiable, fixées au préalable par le Juge, seront contrôlées par lui à l'audience prévue à cet effet.

La vente ne sera parfaite qu'une fois ce contrôle effectué. A défaut, le Juge ordonne la vente forcée.

L'acte notarié constatant la vente n'est établi que sur consignation du prix, des frais de la vente et justification du paiement des frais de poursuite taxés.

Les frais dus par l'acquéreur, en sus du prix de vente, comprendront, notamment, les frais et émoluments de la poursuite judiciaire et devront être réglés par l'acquéreur aux avocats qui les ont exposés et qui en donneront quittance.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur, à quelque titre que ce soit, doivent être consignés conformément au présent Cahier des Conditions de Vente entre les mains du Président de la CARPA DE LA CREUSE désigné en qualité de séquestre.

Ces sommes sont acquises aux créanciers participant à la distribution.

En cas de défaut de conclusions de la vente, du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire.

Toutefois, la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, purgent de plein droit l'immeuble de toutes hypothèques et de tous privilèges.

Les radiations d'inscription et de publication de commandement seront ordonnées par le Juge sur présentation de l'état hypothécaire qui lui est remis.

L'acte notarié et le jugement ordonnant les radiations seront publiés à la diligence de l'acquéreur, de son Avocat ou de son Notaire.

Les frais de radiation seront prélevés par privilège sur le prix de vente consigné entre les mains du Président de la CARPA DE LA CREUSE.

L'acquéreur paiera, en sus, les droits d'enregistrement ou la TVA applicable.

### **ARTICLE VINGT TROIS - RESERVES GENERALES**

Le poursuivant n'est tenu à aucune des obligations du vendeur d'immeuble telles que définies par la Loi.

En conséquence, l'adjudicataire ne pourra exercer, à son encontre, aucun recours sur ce fondement.

Les biens saisis sont mis en vente sous les plus expresses réserves, l'adjudicataire étant censé les bien connaître tels qu'ils existent et se comportent au jour de l'adjudication. Toutes les indications, mêmes administratives, ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

Les inexactitudes et dégradations ne pourront donner lieu à aucun recours à l'encontre du poursuivant ni à aucune action en résiliation ou

diminution du prix.

**La présente clause s'applique pour toutes les ventes à la barre du Tribunal.**

**ARTICLE VINGT QUATRE —ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance 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.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance 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 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 VINGT CINQ - MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix suivante :

**MISE A PRIX : QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS**  
**90.000 EUROS**

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

AINSI FAIT ET DRESSE

PAR Me Muriel NOUGUES,  
Avocat au Barreau de la Creuse,  
Avocat Poursuivant

**A GUERET**  
**LE**