**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de SAINTES siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

# SUR SAISIE IMMOBILIERE

**EN UN LOT :**

A PONS (17800) Lieudit "La Thibauderie" : un DOMAINE composé d’un CHATEAU du XIXème siècle, un pigeonnier, piscine et pool-house attenant et un grand parc, et parcelle non bâtie.

## Aux requêtes, poursuites et diligences de

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE**, société anonyme au capital de 453 225 976 €, dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann, 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 097 902, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat plaidant : Maître Béatrice LEOPOLD COUTURIER

de la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER

 Avocat R 029

 PARIS 9ème, 24 rue Godot de Mauroy Tél. : 01 47 66 59 89

Mail : avocats@plcavocats.fr

Ayant pour Avocat postulant :

Maître Pierre BOISSEAU membre de la SCP ROUDET-BOISSEAU-LEROY-DEVAINE-BOURDEAU-MOLLE

Avocat au Barreau de SAINTES

87 Avenue Gambetta 17100 SAINTES

pboisseau.avocat@rbld.eu

tél : 05.16.10.60.01

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de Saisie Immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu en date du 10/03/2007 reçu par Me Jean-Paul BIAIS, notaire à Saintes (17), contenant prêt par l’UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT (UCB), aux droits de laquelle vient aujourd’hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, d’un montant en principal de 500 000 € à M. Mark Charles LOWE et à Mme Véronique Inès Simone THIBERT.

**Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant actes de :**

**I- Maître PAILLES, Huissier de Justice associé à BORDEAUX (33), en date du 03 JUIN 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :**

**- Madame Véronique Inès Simone THIBERT,** née à Paris (75020) le 21/11/1970, de nationalité française,

Demeurant : 40 Cours de la Martinique 33000 BORDEAUX

**II- Maître LETELLIER, Huissier de Justice associé à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 10 JUIN 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :**

**- Monsieur Mark Charles LOWE,** né à Swansea (Pays de Galles) le 28/12/1960, de nationalité anglaise,

Demeurant : 2 rue Laisne 77350 BOISSISE-LA-BERTRAND

Monsieur et Mme LOWE-THIBERT s’étant mariés à la mairie de Stock, Comté d’Essex (Grande-Bretagne) le 21/06/1997 sous le régime légal anglais de la séparation de biens,

Ayant fait l’objet d’une ordonnance de non conciliation du 23/03/2021 et d’un PV d’acceptation du principe de la rupture du mariage du 02/03/2021

Aux termes de laquelle, il a été convenu que la jouissance du bien saisi était attribuée à M. LOWE à charge pour ce dernier d’assumer les frais.

**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

 **La somme de : 149.040,41 € arrêtée au 20/01/2022**

 Se décomposant ainsi :

- Principal à la date d’exigibilité anticipée du 05/02/2020 : 125.428,39 €

- Indemnité de 7 % : 8.779,99 €

- Solde débiteur au 05/02/2020 11.225,31 €

- Intérêts au taux de 0,68 % l’an du 05/02/2020 au 20/01/2022 : 1.671,96 €

- Primes d’assurance avancées du 07/02/2020 au 20/01/2022 : 1.934,76 €

Outre les intérêts au taux de 0,68 % depuis le 21/01/2022 jusqu’au paiement définitif MEMOIRE

Due en vertu de l’acte notarié reçu par Me BIAIS en date du 10/03/2007

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 SPF de SAINTES 1, 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 R 321-3 du Code des Procédures Civiles d’Exécution (décret du 30/05/2012).

Les parties saisies n’ayant pas satisfait auxdits commandements, ceux-ci ont été publiés au SPF de SAINTES 1 le 27/07/2022 volume 2022 S n°s 33 et 34

L’assignation à comparaître aux débiteurs et créancier inscrit a été délivrée pour l’audience d’orientation du **MERCREDI 16 NOVEMBRE 2022 à 9 H 30.**

\* \* \* \*

## DESIGNATION

Telle qu’elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Maître MORIN, Huissier de justice associé à SAINT JEAN D’ANGELY (17) du 26/07/2022,

**A PONS (17800) Lieudit "La Thibauderie"**

Cadastrés :

Section AZ n° 196 lieudit "La Thibauderie" pour 03 ha 86 a 55 ca

Section AZ n° 209 lieudit "La Thibauderie" pour 08 a 29 ca

Section AZ n° 210 lieudit "La Thibauderie" pour 03 ca

**Parcelles bâties**

Section AZ n° 199 lieudit "La Thibauderie" pour 04 a 30 ca

**Parcelle non bâtie**

Soit une contenance totale de 03 ha 99 a 17 ca

Par la rue de la Thibauderie permettant l’accès au bien saisi qui mène à un portail en fer forgé noir.

Une propriété consistant en un CHÂTEAU du XIXème siècle, comportant un corps principal composé de 3 parties et une aile de chaque côté, étant précisé que l’aile droite ne supporte qu’un mur et une balustrade le reste ayant été supprimé :

CHATEAU AINSI AGENCE et d’une superficie habitable de 461.50 m² :

* Au Sous-sol : palier, lingerie-buanderie, porte ouvrant sur un garage-chaufferie (à l’arrière du château), salle à manger, cuisine, salle de sport, salon d’hiver, cellier, cave à vins, terrasse extérieure,
* Au rez-de-chaussée : entrée/vestibule, salon-piano, 2 autres salons, salle à manger, un bureau, cabinet de toilettes-W.C., escalier menant au 1er étage,
* Au 1er étage : (accès par l’escalier de maîtres) double palier, 4 chambres dont une avec terrasse privative, 2 salles de bains, W.C.,
* Au 2ème étage : (accès par l’escalier de service) salle d’eau avec W.C., 3 chambres, grenier.

A l’extérieur : un pigeonnier, piscine et pool-house attenant et un grand parc et parcelle non bâtie (AZ n° 199)

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**OBSERVATIONS**

**S’agissant des servitudes** :

I/ - Aux termes de l'acte de vente par Monsieur et Madame Henri THIRIET et le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA THIBAUDERIE, dont le siège social est à PONS, lieudit «la Thibauderie » au profit de Monsieur et Madame Yves LAGEL, aux termes d'un acte reçu par Maître Guy DENAT, notaire à ROYAN, le 8 mars 1989, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de SAINTES, le 9 mai 1989 volume 8062 n° 38, il a été fait le rappel de servitude ci-après littéralement rapporté :

*« RAPPEL DE SERVITUDES*

*Monsieur BERNARD es-qualité et Madame EVANS également es-qualité, expliquent ici les servitudes de passage d'eau et d'écoulement d'eaux pluviales existant sur la propriété vendue depuis de très nombreuses années par destination du Père de famille :*

*1) il existe enterrée dans le sol, une ancienne canalisation conduisant l'eau du puits se trouvant sur la parcelle AZ 38 appartenant au G.F.A. de la Thibauderie au corps de ferme appartenant au même G.F.A. cadastré AZ 33 et 177 à travers la parcelle AZ 196.*

*2) enfin, il y a sur le côté nord-ouest de la parcelle AZ 196 (vendue) un fossé d'eau pluviale descendant du corps de ferme ci-dessus, vers le sud.*

*De ce fait, les acquéreurs reconnaissent en être parfaitement avertis, en faire leur affaire, étant entendu que les bénéficiaires de ces servitudes en supporteront l'entretien.*

*Fonds dominant :*

*Parcelles cadastrées section AZ :*

*Numéro 38 pour 17 centiares*

*Numéro 33 pour 40 ares 15 centiares*

*Numéro 177 pour 35 ares 14 centiares*

*Origine de propriété :*

*Apports par Monsieur et Madame THIRIET/LAROCHE au Groupement Foncier Agricole de la Thibauderie, statuts reçus par Maître DUFOUR notaire à ROYAN, le 31 décembre 1974 publié à la Conservation des Hypothèques de SAINTES, le 7 avril 1975 volume 5779 numéro 17.*

*Fonds servant*

*Parcelle cadastrée section AZ numéro 196 pour 3 ha 86 a 55 ca.*

*Origine de propriété :*

*Acte d'acquisition de Maître DEVERT notaire à PONS, publié à la Conservation des Hypothèques de SAWTES le 7 août 1962 volume 4058 numéro 20.*

II/ - Aux termes d'un acte en date du 20 Février 2006 reçu par Maître Michel SARRAILH, Notaire associé à SAINTES, contenant vente par Monsieur GILMORE et Madame STMSON DEL POZO au profit de Monsieur et Madame LOWE, publié à la Conservation des Hypothèques de SANTES le 7 Avril 2006 volume 2006P numéro 2613, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté sous le paragraphe "CREATION DE SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATIONS" :

"CREATION DE SERVITUDES

"DE PASSAGE DE CANALISATIONS

*"L'immeuble présentement vendu ne possède pas de compteur d'alimentation en eau potable, mais est desservi par le compteur d'eau de la "propriété voisine appartenant au G.F.A. de la Thibauderie, représenté par "Madame EVANS.*

*"Les canalisations apportant I 'eau jusqu'à l'immeuble vendu traversent la propriété cadastrée section AZ n 0177 appartenant au GFA de la Thibauderie "et la parcelle cadastrée section AZ n° 197 appartenant à Monsieur et Madame 'Henri THIRIET.*

*"Pour permettre l'installation d'un compteur d'eau et la pose et connexion du réseau d'eau potable, le propriétaire de la parcelle cadastrée section AZ n° 177 et le propriétaire de la parcelle cadastrée section AZ n° 197, concèdent une servitude de passage de canalisations, sur leur propriété en partant du compteur d'eau qui va être installé jusqu'à la propriété acquise, étant entendu que cette servitude de passage de canalisation pourra à tout moment être utilisé également pour les aux vannes et eaux usées en cas d'installation d'un système d'assainissement collectif.*

*"Cette concession de droit de passage de réseaux d'eaux usées d'eaux vannes et d'eaux pluviales et de réseaux d'eau potable, est faite sous les "charges et clauses suivantes à l'exécution desquelles les comparants s 'obligent "expressément savoir :*

*"1°) Les réseaux resteront la propriété de I 'acquéreur*

*"2°) le vendeur restera propriétaire de la totalité de la superficie de la "parcelle grevée de la servitude de passage de réseaux lui appartenant.*

*"3°) ces réseaux seront constitués par des tuyaux en plastique, des "regards de visite seront posés à chaque changement d'orientation des réseaux.*

*"La profondeur moyenne de ces réseaux sera d'un mètre cinquante "environ.*

*"Une tranchée de taille conforme aux règles de l'art sera ouverte et "aménagée en son fonds, de fouilles de sable et les réseaux posés, refermée avec "des matériaux de tout venant assortis de gravillons.*

*"Des plaques de fonte ou de béton armé conformes aux règlements des 'Ponts et Chaussées recouvriront les regards.*

*"Monsieur et Madame Henri THIRIET et Madame EVANS au nom du*

*"G.F.A. de la Thibauderie autorisent le ou les propriétaires successifs de la parcelle objet de la présente vente à bénéficier de la servitude et leurs "entrepreneurs, à accéder en tout temps et à toute heure en tous points de "réseaux, pour en assurer I 'entretien et si nécessaire le renouvellement.*

*"L 'exécution de ces travaux sera aux frais du vendeur. Pour I 'avenir tout entretien ou réparation sur ce réseau imposeront au propriétaire du fonds dominant l'obligation de remettre en l'état l'assiette de servitude après toute "intervention.*

*"Cette constitution de droit de passage a lieu à titre gratuit.*

*"Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :*

* "****que le fonds servant*** *est cadastré :*

*"1°) Pour le G.F.A. de la Thibauderie section AZ n° 177 pour une superficie cadastrale de 35 a 14 ca "et qu'il appartient au G.F.A. de la Thibauderie en vertu d'un acte reçu par "Maître Henri DUFOUR, notaire à ROYAN, le 31 décembre 1974 publié à la "Conservation des Hypothèques de SAINTES, le 7 avril 1975 volume 5779 n° 17.*

*"2°) Pour Monsieur et Madame THIRIET*

*section AZ n 0197 pour une superficie cadastrale de et qu'il appartient*

*"à Monsieur Henri THIRIET et Madame Anne-Marie LAROCHE, en vertu d'un "acte reçu par Maître Paul DEVERT, notaire à PONS, le 7 juillet 1962 volume "4058+20.*

* *«****que le fonds dominant*** *est cadastré section AZ n° 196 pour 3 ha 86 a 55 ca, AZ n° 199*

*pour 4 a 30 ca, AZ n° 209 pour 8 a 29 ca, AZ n° 210 pour 3 ca, et qu'il appartient à l'acquéreur pour l'avoir acquis en vertu des présentes.*

* "Pour la perception des salaires de Monsieur le Conservateur des "Hypothèques, il est précisé que lesdites servitudes sont évaluées à la somme de cent euros.* "

Ces servitudes sont relatées pages 5-6-7 de l’acte du 20/02/2006 annexé au présent cahier des conditions de vente.

# ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître Michel SARRAILH, Notaire associé à SAINTES (17) en date du 20/02/2006,

En la personne de M. LOWE et Mme THIBERT, parties saisies.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ont été acquis par Monsieur Mark Charles LOWE et à Madame Véronique Inès Simone THIBERT, épouse LOWE à raison de moitié indivise chacun lors de mariage, de :

1. **Monsieur Ronald Milton GILMORE**, né le 17/12/1940 à WASHINGTON (district de Columbia) de nationalité américaine, divorcé de Mme Diana STIMSON DEL POZO suivant jugement rendu par la Cour de VIRGINIE (USA) le 13/10/2005, demeurant : 372 Shiwnee Avenue, WINCHESTER, VIRGINIE 22601 (USA)
2. **Madame Diana STIMSON DEL POZO**, née le 18/06/1952 à MEXICO CITY (Mexique) de nationalité mexicaine, divorcée de M. Ronald GILMORE suivant jugement rendu par la Cour de VIRGINIE (USA) le 13/10/2005, demeurant : 407 East Oakmeade Drive, WILMINGTON DELAWARE 19810 (USA)

Selon acte reçu par Maître SARRAILH, Notaire susnommé le 20/02/2006 publié au SPF de SAINTES 1 le 07/04/2006 volume 2006 P n° 2613

Moyennant le prix principal total de 750 000 €

Prix payé comptant et quittancé audit acte, au moyen d’un prêt consenti par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE de 500 000 € résultant d’un acte de Me Jean-Paul BIAIS, notaire à SAINTES en date du 10/03/2007 (acte de prêt en vertu duquel la saisie immobilière est initiée).

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

### ARTICLE 1\*r - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d’exécution relatifs à la saisie immobilière.

### ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l’immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d’orientation l’autorisation de vendre à l’amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu’il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### ARTICLE 3 - ETAT DE L’IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l’état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d’entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L’acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l’acquéreur ne bénéficiera d’aucune garantie des vices cachés.

### ARTICLE 4- BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L’acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l’acquéreur. La preuve de l’antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L’acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu’ils auraient payés d’avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

### ARTICLE 5 - 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 L. 331-1 du Code des procédures civiles d’exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n’en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

### ARTICLE 7 - SERVITUDES

L’acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu’elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l’effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### CHAPITRE II : ENCHERES ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d’un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l’avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l’état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s’agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l’étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L’ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l’absence de contestation de la surenchère.

Si l’acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### ARTICLE 10 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d’un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l’avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, tes formalités de publicité seront accomplies par l’avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L’acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d’enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n’est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

### ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l’acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d’un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l’enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l’article L. 322-12 du Code des procédures civiles d’exécution. L’enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu’à la nouvelle vente. Le taux d’intérêt sera majoré de cinq points à l’expiration d’un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l’article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l’enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie. L’acquéreur à l’issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

**CHAPITRE III : VENTE**

### ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L’acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d’un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L’acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l’exception de la constitution d’une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l’acquisition de ce bien.

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

### ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l’Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l’Ordre des Avocats du barreau de l’avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d’exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit 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 séquestrée et les intérêts produits.

### ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. L’accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l’immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l’article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l’avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d’encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l’inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

### ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l’acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l’avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d’un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l’expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l’exécution qu’après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

### ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

L’acquéreur sera tenu d’acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d’enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l’expiration du délai de deux mois à compter de la date de l’adjudication définitive.

Si l’immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l’acquéreur devra verser au Trésor, d’ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l’acquéreur à se prévaloir d’autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l’occasion de locations ne seront à la charge de l’acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s’il y a lieu, contre son locataire.

L’acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l’administration fiscale.

### ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l’exécution des conditions de la vente forcée.

### CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L’acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

1. de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l’immeuble mis en vente ;
2. de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l’accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l’avocat de l’acquéreur sollicitera la délivrance d’états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l’avocat poursuivant.

A défaut de l’accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l’avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l’acquéreur.

A cet effet, l’avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l’accomplissement et leur coût à l’avocat de l’acquéreur par acte d’avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

1. 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.

1. Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
2. 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 rencontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375,1° du Code civil.

### ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

### ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l’avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

### ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l’acquéreur.

### ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l’ordonnance n° 2004632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

  **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €).**

Fait à SAINTES le 26 SEPTEMBRE 2022.------------------------------------------

par Maître Pierre BOISSEAU membre de la SCP ROUDET-BOISSEAU-LEROY-DEVAINE-BOURDEAU-MOLLE, Avocat poursuivant soussigné

 Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

## ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## (BARREAU DE SAINTES)

Pour se conformer aux prescriptions de l’article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d’Exécution, le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

* Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original + fiche immeuble en copie

* Le Procès-verbal de description effectué par Me MORIN, Huissier en date du 26/07/2022 + relevé de superficies + diagnostics + contrôle de l’installation d’assainissement

* copie des 2 assignations délivrées aux débiteurs en date du 23/09/2022

* acte du 20/02/2006

# C A H I E R D E S

**C O N D I T I O N S D E V E N T E**

**DE SAISIE IMMOBILIERE**

## \*\*\*\*

 **Créancier poursuivant : débiteurs saisis :**

**BNP PARIBAS PERSONAL M. LOWE et**

**FINANCE Mme THIBERT**

**Me Pierre BOISSEAU**

### Avocat

**Adresse des biens vendus :**

**DOMAINE composé d’un CHATEAU du XIXème siècle, pigeonnier, piscine avec pool-house attenant et un grand parc, et parcelle non bâtie sis à PONS (17800) Lieudit "La Thibauderie"**

 **Dépôt au Greffe : Mise à prix :**

**26/09/2022 160 000 €**

###  Audience d’orientation : Audience d’adjudication

### MERCREDI 16 NOVEMBRE 2022