

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugées à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de CAMBLANES-ET-MEYNAC (GIRONDE) 33360, 35 chemin Chausse

Un domaine connu sous le nom de « Château de Lagarette » constitué en une maison de maîtres élevée sur rez-de-chaussée.

- Logements annexes,
- Chais, cuviers, granges,
- Cour, jardin,
- Vignes et prairies.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	372	Le Bourg	01 ha 74 a 50 ca
AL	373	Le Bourg	00 ha 37 a 80 ca
AL	374	Le Bourg	00 ha 24 a 53 ca
AL	375	Le Bourg	00 ha 36 a 85 ca
AL	376	Le Bourg	00 ha 09 a 52 ca
AL	377	Le Bourg	01 ha 78 a 55 ca

PROCEDURE

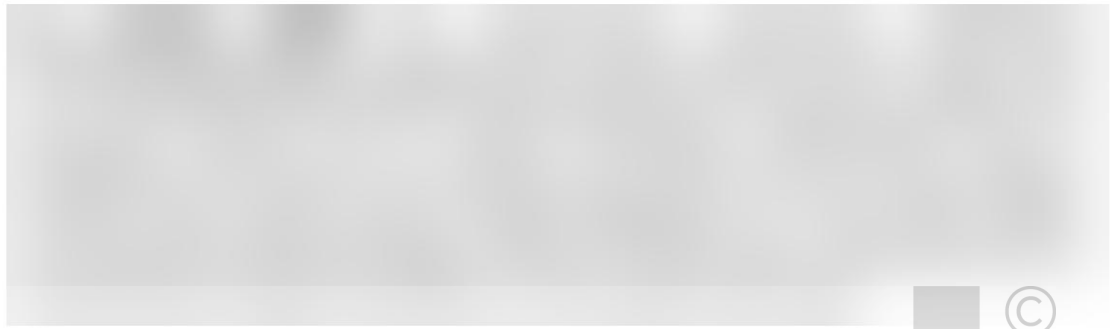
La présente procédure de saisie immobilière est poursuivie

A l'encontre de :

1/ Monsieur [REDACTED] retraité, de nationalité française, né à [REDACTED] le [REDACTED] époux de Madame [REDACTED] demeurant à CAMBLANES ET MEYNAC (33360) Route du Bourg, 35 chemin Chausse « Château Lagarette »,

2/ Madame [REDACTED] retraitée, de nationalité française, née à [REDACTED] le [REDACTED] épouse de Monsieur [REDACTED] demeurant à CAMBLANES ET MEYNAC (33360) Route du Bourg, 35 chemin Chausse « Château Lagarette »,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :



Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître [REDACTED] CUTURI-ORTEGA**, avocat au barreau de BORDEAUX, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats SCP JOLY-CUTURI-REYNET DYNAMIS AVOCATS, exerçant 27 Rue Boudet - [REDACTED] (Téléphone : 05 57 14 46 40 - Courriel : contact@dynamis-avocats.com), laquelle se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de ventes.

Et ayant pour avocat plaident Maître Sarah AUPETIT, associée de la SELARL ALYONE AVOCATS, avocat au Barreau de LYON, y demeurant 22 rue de la République – 69002 LYON, Tél. : 04.12.40.03.40 – Fax. : 04.12.40.03.41, Email : sa@alyone-avocats.fr.

Suivant commandement signifié par acte de la SAS JURIS QUINCONCES, Commissaires de Justice à BORDEAUX, en date du 16 mai 2025.

En vertu et pour l'exécution de :

- ❖ **De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Frédéric BEYLOT**, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Patrick BEYLOT et Frédéric BEYLOT", titulaire d'un Office Notarial à CREON, 25 Place de la Prévôté, avec la participation de Maître Dominique DEVRIENDT, notaire à PARIS, assistant le PRETEUR, le **10 aout 2021, contenant un PRET IN FINE (prêt n°311.418)** consenti pour un montant total de 450.000 €, par la société [REDACTED] désormais dénommée [REDACTED], à **Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]** son épouse.

Ce crédit est accordé aux conditions suivantes :

CONDITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES DU CREDIT

Le présent crédit est régi par les conditions et clauses contenues dans les conditions générales des crédits en France du prêteur, ainsi que par les conditions particulières contenues dans l'offre en date du 9 juillet 2021 reçue le même jour et acceptée onze jours plus tard dont un exemplaire est annexé et le(s) tableau(x) d'amortissement connexe(s)

L'EMPRUNTEUR déclare avoir parfaitement connaissance de leur contenu et accepte que toutes leurs dispositions aient valeur de clauses à part entière des présentes.

Les conditions générales des crédits en France du prêteur, l'offre précitée et le(s) tableau(x) d'amortissement connexe(s) sont annexés aux présentes. Ces conditions générales, l'offre précitée et les tableau(x) d'amortissement connexe(s) forment un tout indivisible avec les présentes.

CARACTERISTIQUES DU PRET

- Nature du prêt : Crédit in fine,
- Montant du prêt en principal : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)
- Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)
- Durée : 120 mois
- Remboursement : 120 mensualités constantes d'un montant de 1447,65€ se composant uniquement d'intérêts débiteurs, payables et exigibles à terme échu, le premier jour de chaque mois et pour la première fois le premier jour du mois qui suit la signature de l'acte, et un remboursement unique du capital à l'échéance. Pour le laps de temps compris entre le premier jour du mois actuel et la signature du présent contrat, l'emprunteur bénéficie d'une ristourne.
- Echéances :
 - première échéance au plus tard le : 1^{ER} septembre 2021
 - dernière échéance au plus tard le : 1^{ER} août 2031
- **Taux d'intérêt fixe hors assurance : 3,86 % l'an**

INTERETS-REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Le capital emprunté ou le capital restant à rembourser produira, à partir du 5 août 2021, date de déblocage des fonds, jusqu'au jour du remboursement effectif, un intérêt annuel de **3,86% l'an**, payable par mensualités les **PREMIER (1er) de chaque mois**, et pour la première fois le 1er septembre 2021.

Pendant les 119 premières mensualités, l'emprunteur s'oblige à amortir le montant des intérêts seuls, soit en **119 échéances** mensuelles constantes, comprenant uniquement les intérêts, le **PREMIER (1er) de chaque mois**,

d'un montant constant de **MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (1 447,65 EUR)** pour la première fois le 1er septembre 2021 et la dernière fois le 1er juillet 2031 selon tableau joint, annexé aux présentes après visa des emprunteurs.

Lors de la 120^{ème} échéance, ayant lieu le 1er août 2031 outre la part d'intérêts, sera également versé le montant du capital emprunté et utilisé, soit la somme totale de **QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (451 447,65 EUR)**.

SOUSSION AUX CONDITIONS GENERALES

L'**EMPRUNTEUR** se soumet aux conditions générales et spécifiques régissant le prêt consenti par le **PRETEUR**, conditions contenues dans un document qui lui a été remis préalablement et dont un exemplaire est annexé.

Il s'oblige notamment :

- A rembourser par anticipation les sommes qui pourraient être dues au **PRETEUR** en cas de survenance de l'une quelconque des causes d'exigibilité anticipée du prêt.
- A payer en sus du principal du prêt et de ses intérêts conventionnels, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires divers.

Conformément aux dispositions de **L'ANNEXE 2 CONDITIONS GENERALES DES CONTRATS DE CREDIT EN FRANCE**, de l'acte authentique de prêt était précisé :

ARTICLE 13. CONSEQUENCES DU DEFAUT DE PAIEMENT

« En cas de non-respect des stipulations contractuelles et des obligations liées au contrat de crédit par les emprunteurs et les éventuelles cautions personnelles, outre l'exigibilité anticipée de la créance, des pénalités, frais, majorations et intérêts moratoires pourront être appliqués. »

La société CKV pourra se prévaloir de tout ce qui est dit ci-dessous, jusqu'au remboursement total de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

Les stipulations ci-dessous ne pourront en tout état de cause nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de paiement.

13.1 Intérêts de retard

13.1.1 Crédits principalement destinés à des fins privées

En cas de non-paiement d'une échéance d'un crédit principalement destiné à des fins privées, le taux d'intérêt sera majoré de plein droit de trois points sur le montant des échéances dues.

ARTICLE 19. EXIGIBILITE ANTICIPEE :

Article 19.1 Causes d'exigibilité

1. Le montant en principal, intérêts et accessoires de la créance deviendra exigible de plein droit par anticipation et sans mise en demeure préalable, dans l'un des cas suivants :

- *Cessation de paiement des emprunteurs ;*
- *En cas de faillite personnelle, cessation de paiement ou déconfiture des emprunteurs ;*
- *En cas de décès des emprunteurs ;*
- *En cas de liquidation judiciaire, cessation d'activité, cessation de l'entreprise dans le cadre d'une procédure collective, cessation d'exploitation des emprunteurs.*

L'exigibilité pour le cas prévus ci-dessus aura lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable sur simple avis adressé aux emprunteurs au domicile ci-après élu, sans que le prêteur ait à faire prononcer en justice la déchéance du terme qui lui demeurerait acquise nonobstant tous paiements ou régularisations postérieurs à l'exigibilité de plein droit.

2. Les sommes indiquées seront en outre exigibles, par anticipation, si bon semble au prêteur, dans l'un des cas suivants :

- *Si les fonds prêtés étaient employés à un autre objet que celui défini aux présentes ;*
- *En cas de non-paiement à son échéance d'une mensualité ou de toute somme due à un titre quelconque en vertu des présentes ; (...)*
- *Et d'une manière générale, en cas d'inexécution par les emprunteurs de l'un des engagements par lui contractés ou inexactitude de l'une des déclarations par lui effectuées.*

Article 19.2 Conséquences d'exigibilité

Si l'une des hypothèses prévues au présent paragraphe se réalisait, le prêteur pourrait exiger le paiement de toutes les sommes à elle dues (capital restant dû, intérêts échus et coûts) et ce quinze jours après un simple avis adressé par lettre recommandée aux emprunteurs, au domicile élu par eux ; le prêteur mentionnera dans cet avis son intention de se prévaloir de la présente clause. Le prêteur n'aurait à remplir aucune autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. Les paiements ou les régularisations postérieurs à cet avis ne feront pas obstacle à cette exigibilité.

Crédit principalement destiné à des fins privées

En cas d'un crédit destiné à des fins privées, les intérêts de retard seront calculés prorata temporis à compter de la date d'exigibilité telle que prévue aux paragraphes ci-dessus, à un taux égal à celui du prêt.

Si le remboursement n'est pas exigé, le taux d'intérêt du prêt alors applicable, sera majoré de trois points.

En cas de remboursement, suite à l'exigibilité de la créance pour non-respect des conditions et ce à défaut de régularisation endéans les quinze jours de l'envoi d'un courrier RAR dénonçant la situation de cette déchéance intervenue avant ou après le terme initial du prêt, il sera dû, outre le capital restant dû et les intérêts échus, une pénalité de 7% sur le montant des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

- ❖ De deux courriers de prononcé de la déchéance du terme adressés par la société [REDACTED] à Monsieur [REDACTED] et Madame Olympe [REDACTED] au titre des références de prêt n°311.418, suivant courriers recommandés avec avis de réception en date du 28 janvier 2025, régulièrement distribués le 5 février 2025.
- ❖ De deux courriers de mise en demeure adressés à Monsieur [REDACTED] et Madame Olympe [REDACTED] préalablement au prononcé de la déchéance du terme, au titre de la référence de prêt n°311.418, suivant courriers recommandés avec avis de réception en date du 17 décembre 2024.

Pour avoir paiement de la somme de :

Au titre du contrat de prêt IN FINE n°311.418:

- La somme de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE TROIS CENT SEIZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (498.316,86 €)** représentant la créance de la société [REDACTED] anciennement [REDACTED] en principal, intérêts, frais et accessoires arrêtée provisoirement au 23 avril 2025, dont le détail est joint en annexe et se décomposant comme suit :

Capital restant dû au 01-01-2025	450.000,00 €
Echéances échues impayées	10.133,55 €
Intérêts journaliers échus du 01-01-2025 au 28-01-2025	1.284,90 €
Frais	251,92 €
Intérêts	300,98 €
Indemnité d'exigibilité	32.209,35 €

Intérêts de retard échus au taux conventionnel de 3,86 % l'an sur la période du 28-01-2025 au 23-04-2025	4.136,16 €
--	------------

TOTAL AU 23-04-2025

498.316,86 €

- Les intérêts de retard au taux contractuel de 3,86 % l'an courus depuis le 24-04-2025 jusqu'au jour du parfait paiement.....POUR MÉMOIRE

TOTAL SAUF MÉMOIRE au titre du prêt n°311.418 selon décompte joint en annexe arrêté provisoirement au 23 avril 2025 : 498.316,86 €

(QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE TROIS CENT SEIZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES)

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'Article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE, le 16 juin 2025 Volume 2025 S n° 78 saisie rectificative valant reprise pour ordre du 30 juin 2025 publiée le 2 juillet 2025 Volume 2025 S n°82.

Le service de la publicité foncière de LIBOURNE a délivré le 3 juillet 2025 l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même la poursuivante a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX pour l'audience du **Jeudi 18 septembre 2025 à 9 h 30.**

Les dénonciations à créanciers inscrits ont également été délivrées.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la ou les mises à prix ci-après indiquées :

500.000 €

CINQ CENT MILLE EUROS

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX en UN LOT des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de CAMBLANES-ET-MEYNAC (GIRONDE) 33360, 35 chemin Chausse

Un domaine connu sous le nom de « Château de Lagarette » constitué en une maison de maîtres élevée sur rez-de-chaussée.

- Logements annexes,
- Chais, cuviers, granges,
- Cour, jardin,
- Vignes et prairies.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	372	Le Bourg	01 ha 74 a 50 ca
AL	373	Le Bourg	00 ha 37 a 80 ca
AL	374	Le Bourg	00 ha 24 a 53 ca
AL	375	Le Bourg	00 ha 36 a 85 ca
AL	376	Le Bourg	00 ha 09 a 52 ca
AL	377	Le Bourg	01 ha 78 a 55 ca

La parcelle n°374 se composent d'une partie habitation, à savoir une maison de maîtres, ainsi qu'une partie viticole avec chai, cuvier, garage, grange et une partie partiellement transformée en habitation.

La Maison de Maîtres, d'une surface habitable approximative d'environ 523,13m² dont 159,94 m² de superficie privative, est composée d'un séjour, bibliothèque, bureau, petite salle d'eau, chambre avec cuisine ouverte et salle d'eau, pièce dite « salle des vendanges », hall d'entrée, salon, cuisine moderne, tour avec escalier,

A l'étage : palier, 2 salles de bains, 4 chambres, 1 chambre avec salle d'eau et une chambre avec salle de bains.

La partie chai et cuvier a été transformée partiellement en partie habitation défraîchie.

La zone aménagée – habitable est composée d'une cuisine / salle à manger avec côté chambre, salle de bains, buanderie, WC et pièce à l'état brut.

Le garage a une superficie approximative de 16,04 m².

Le cuvier avec porche a une superficie approximative de 136,40 m².

La grange a une superficie approximative de 47,08 m².

A l'arrière du bâti agricole sont également installées 3 cabanes en bois.

La partie agricole

Il est précisé par les occupants du site et propriétaires que le site est classé monument historique.

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

Et ce tel qu'il en résulte d'un procès-verbal descriptif SAS JURISQUINCONCES, Commissaires de Justice à BORDEAUX, le 3 juin 2025, annexé aux présentes.

OCCUPATION :

Au jour du descriptif, l'immeuble était occupé par les propriétaires.

SERVITUDE GREVANT L'IMMEUBLE :

En l'absence de servitude grevant l'immeuble portée à la connaissance du poursuivant, ou résultant des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente, il appartiendra aux enchérisseurs de faire toute diligence pour se renseigner.

BAUX SUR L'IMMEUBLE :

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

LOTISSEMENT :

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du cahier des charges du lotissement, additifs et annexes s'imposeront à l'adjudicataire.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits objets de la présente procédure appartiennent à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] en vertu d'un Jugement valant acquisition suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 14 octobre 1997 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 15 décembre 1997 volume 1997P, numéro 15320.

Dépôt de Jugement valant confirmation d'acquisition suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 14 octobre 1997 de Maître LEVASSEUR, Notaire à EVREUX, le 27 février 1998 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 27 mars 1998 volume 1998P, numéro 4448.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Il appartient à l'adjudicataire, d'ores et déjà autorisé, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'Article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information est annexé aux présentes.

Toutes les informations qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

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

ferrari[©]
publicité

II – CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – 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 : Enchères

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque

rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente.

Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

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

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu. Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

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 postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité.

Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la

distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 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 spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la ou les mises à prix ci-après indiquées :

500.000 €

CINQ CENT MILLE EUROS

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

Ainsi fait et dressé par Maître Isabelle [REDACTED] CUTURI-ORTEGA.

FAIT A BORDEAUX

LE

PIECES Y ANNEXEES :

Etat hypothécaire sur formalité de publicité du commandement saisie,
Assignation devant le Juge de l'Exécution,
Matrice cadastrale,
Procès-verbal descriptif.
Diagnostics immobiliers,
Renseignements d'urbanisme