

**VENTE SUR LICITATION POURSUIVIE DEVANT LE
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AGEN**

A LA REQUETE DE :

**Maître Marc LERAY, demeurant 9 rue Pontarique - 47000
AGEN, agissant en qualité de mandataire de liquidateur de
Madame Cécilia PEYSSONNEAU, née le 15/10/1975 à
Beyrouth (Liban), de nationalité française, domicilié 18, rue
Pasteur à Villeneuve-sur-Lot (47300)**

Audience d'adjudication : Jeudi 17 avril 2025 à 14h30

Mise à prix de 60 000,00 €

EN PRESENCE DE :

**Monsieur Christophe COP, né le 18/10/1973 à ENGHIEEN LES
BAINS (Val d'Oise), de nationalité Française, domicilié
appartement 80 Bâtiment C, Rue Henri de Bournazel à
VILLENEUVE SUR LOT (47300)**

FC

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers dont la désignation est indiquée ci-dessous.

Il comprend les conditions particulières (I) et les conditions générales (II)
Il est précisé que toutes clauses et conditions particulières qui seraient contraires ou simplement différentes des conditions générales prévaudront sur ces dernières.

Le présent cahier des conditions de vente a valeur contractuelle.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

I. LES CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience de vente sur licitation du juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Ensemble immobilier constitué d'une maison d'habitation avec jardin sur la commune de PUJOLS (47300) au 18, rue Pasteur cadastré section AL n° 82 pour une superficie de 07 a 04 ca.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître LERAY Marc, domicilié 9, rue Pontarique à AGEN (47000)
agissant en qualité de Mandataire Liquidateur de la liquidation judiciaire de **Madame Cécilia PEYSSONNEAU**, née le 15/10/1975 à Beyrouth (Liban), de nationalité française, domicilié 18, rue Pasteur à Villeneuve-sur-Lot (47300)

Ayant pour Avocat, **Maître Florence COULANGES**, membre de la SELARL LEX ALLIANCE, avocat inscrit au Barreau d'AGEN, domicilié 9 rue Pontarique 47000 AGEN

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et de leurs suites.

EN PRESENCE OU DUMENT APPELE DE :

Monsieur Christophe COP, né le 18/10/1973 à ENGHIEU LES BAINS (Val d'Oise), de nationalité Française, domicilié appartement 80 Bâtiment C, Rue Henri de Bournazel à VILLENEUVE SUR LOT (47300)

Défendeur ayant pour Avocat constitué devant le Tribunal Judiciaire d'AGEN, **Maître Laurence MORISSET**, avocat au barreau d'AGEN

EN EXECUTION

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire d'AGEN le 5 septembre 2024, signifié à Avocat le 10 septembre 2024 et à partie suivant exploit de Maître TACCONI, huissier de Justice à AGEN, en date du 18 septembre 2024

Définitif ainsi que le constate un certificat de non-appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel d'AGEN le 21 octobre 2024.

Duquel jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AGEN le 5 septembre 2024 le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique,

CONSTATE que la liquidation du régime matrimonial des ex-époux PEYSSONNEAU/COP a déjà été ordonnée par le jugement prononçant leur divorce en date du 5 décembre 2008 ;

ORDONNE pour parvenir au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire d'AGEN du bien immobilier sis 18 rue Pasteur à PUJOLS (47) cadastré section AL n° 82 sur cette commune, d'une contenance de 07a 04ca, sur la mise à prix de 60 000 € (soixante mille euros) ;

DIT que la licitation aura lieu après accomplissement des formalités prévues par la loi, et sur les cahiers des conditions de vente qui sera déposé par Maître COULANGES, avocat poursuivant la procédure de partage ;

DÉSIGNE Maître Romain LANDES, notaire à Villeneuve-sur-Lot, en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

DÉSIGNE Maître Romain LANDES, notaire à Villeneuve-sur-Lot, pour procéder aux opérations de liquidation partage ;

DÉSIGNE Nelly BRAGA, juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire d'Agen, pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis ;

ENJOINT aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous auprès du notaire, les pièces suivantes :

- le livret de famille,
- le contrat de mariage (le cas échéant),
- l'ordonnance de non-conciliation rendue par le juge aux affaires familiales,
- le jugement de divorce prononcé par le juge aux affaires familiales,
- les actes notariés de propriété pour les immeubles,
- les actes et tout document relatif aux donations et successions,
- la liste des adresses des établissements bancaires ou les parties disposent d'un compte,
- les contrats d'assurance-vie (le cas échéant),
- les cartes grises des véhicules,
- les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers,
- une liste des crédits en cours,
- les statuts de sociétés (le cas échéant) avec nom et adresse de l'expert-comptable ;

ÉTEND la mission du notaire à la consultation du fichier FICOBA pour le recueil des données concernant l'identification de tout compte bancaire ou postal ouvert au nom de Christophe COP et Cécilia PEYSSONNEAU, ensemble ou séparément aux dates qu'il indiquera à l'administration fiscale chargée de la gestion de ce fichier .

A cet effet ordonné et, au besoin, requiert les responsables du fichier FICOBA, de répondre à toute demande dudit notaire (article L143 du LPP).

RAPPELLE qu'en vertu des articles 1364 et suivants du code de procédure civile :
- le notaire désigné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la présente décision pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir ; ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert et jusqu'à la remise du rapport :

- le notaire désigné convoque d'office les parties et leurs avocats et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission ; il leur impartit des délais pour produire les pièces sollicitées, rend compte au juge des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge, vente forcée d'un bien...) ;

- si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informe le juge qui constate la clôture de la procédure, étant rappelé que les parties peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et réaliser un partage amiable ;

- en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier transmet au juge un procès-verbal reprenant les dires des parties ainsi que le projet d'état liquidatif ;

- la date de jouissance divise devra être déterminée dans le projet d'acte ;

- le procès-verbal de dires dressé par le notaire est le plus exhaustif possible, il reprend tous les points d'accord et de désaccord subsistant entre les parties et il est rappelé aux parties que ce qui n'aura pas été consigné dans leurs dires sera réputé ne plus faire difficulté et mention de ce rappel est effectuée dans l'acte ;

- le notaire perçoit directement ses émoluments auprès des parties ;

RAPPELLE qu'aux termes de l'article 841-1 du code civil si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter ; faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations ;

DIT que Cécilia PEYSSONNEAU est redevable à l'égard de l'indivision d'une indemnité d'occupation mensuelle pour la période postérieure au 8 février 2018, le montant de l'indemnité devant être défini devant notaire ;

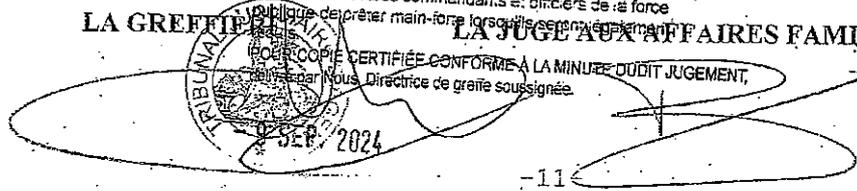
DIT que cette indemnité d'occupation devra être déclarée à la procédure collective ouverte contre cette Cécilia PEYSSONNEAU ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

DIT que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens.

LA GREFFIERE **LA JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES**



DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Sur la commune de PUJOLS (47300) au 18, rue Pasteur une maison d'habitation avec jardin clôturé comprenant :

Au rez-de-chaussée : Entrée, WC, Bureau, Salle de séjour, cuisine et garage. Au 1^{er} étage : Palier, couloir, 4 chambres, salle de bain et wc

L'ensemble immobilier susvisé est cadastré section AL n° 82 pour une superficie de 07 a 04 ca.

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception, ni réserves.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Christophe COP et Madame Cécilia PEYSSONNEAU ont fait l'acquisition de la pleine propriété indivise du bien immobilier suivant acte reçu par Maître Bernard LEYGUES, Notaire à FUMEL, en date du 10 août 2007, et publié au Service de la Publicité Foncière d'AGEN le 19 septembre 2007 sous la référence de volume 2007 P n°3212.

Etant précisé que la parcelle AL n°62 provient de la parcelle B n°1107 suivant procès-verbal de remaniement du 15 septembre 1993 publié au Service de la Publicité Foncière d'AGEN le 15 septembre 1993 sous la référence de volume 1993 P n°2211.

Origine antérieure :

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Bernard LEYGUES, Notaire à FUMEL, en date du 10 août 2007 :

Le bien immobilier objet des présentes appartient indivisément aux Consorts BENAYS à concurrence d'un tiers indivis chacun en pleine propriété pour l'avoir recueilli en nue propriété dans la succession de Mr Hubert BENAYS, en son vivant retraité, époux de Mme Yvette Jeannine CHAUMONT, demeurant à PUJOLS (47300) 18, rue Pasteur, décédé à AGEN le 30 Juin 2005,

A la survivance de son épouse sus-nommée, commune en biens ayant déclaré opter et se prévaloir de la TOTALITE EN USUFRUIT des biens dépendent de la succession de son époux en vertu de l'article 757 du Code Civil, et de son droit viager d'habitation sur l'immeuble objet des présentes,

Et laissant pour seuls héritiers, sauf les droits du conjoint survivant, ses trois enfants issus de leur union, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers, tous vendeurs aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Michel FREON, Notaire à PENNE D'AGENAIS, le 17 Octobre 2005.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Michel FREON, Notaire à PENNE D'AGENAIS, le 17 Octobre 2005.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLENEUVE/LOT le 25 Octobre 2005, volume 2005 P, numéro 3621.

Les Consorts BENAYS ont réuni l'usufruit à la nue propriété, Mme Yvette Jeannine CHAUMONT, veuve non remariée de Mr Hubert BENAYS, demeurant à PUJOLS (47300) 18, rue Pasteur, usufruitière, étant décédée à PESSAC (Gironde) le 6 Décembre 2006.

Origine de propriété plus antérieure :

Ledit immeuble appartenait en propre à M. Hubert BENAYS pour avoir fait édifier les constructions sur un terrain qui lui avait été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Albert MOUIAL, Notaire à Villeneuve-sur-Lot, le 9 novembre 1966, publié au bureau des Hypothèques de Villeneuve-sur-Lot le 13 janvier 1967 volume 1175 numéro 4.

Contenant donation à titre de partage anticipé par Madame Jeanne VILARD, demeurant à PUJOLS « Malbastit », veuve non remariée de M. Pierre BENAYS, au profit de ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, M. Hubert BENAYS et Mme Josette BENAYS épouse de M. René COULONGES, demeurant à HAUTEFAGE LA TOUR « La Lande ».

La donatrice est décédée à Villeneuve-sur-Lot le 22 novembre 1989.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Me Fabrice TACCONI, Huissier de Justice à AGEN, a dressé le 19 décembre 2024, un procès-verbal de description ci-après annexé.

MODE D'OCCUPATION

L'huissier précise dans le procès-verbal descriptif que Mme Cécilia PEYSSONNEAU, coindivisaire, occupe actuellement les lieux avec ses enfants et Melle DE OLIVEIRA Alexia (enfant placée).

AUTRES CLAUSES

SERVITUDES ET URBANISME

Par référence aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu tant d'urbanisme que de servitudes générales et feront leur affaire personnelle sans que la responsabilité du poursuivant ou de son avocat ne puisse être recherchée.

A titre indicatif, il est précisé dans l'acte reçu par Me Bernard LEYGUES, Notaire à Fumel, le 10 août 2007 au paragraphe « servitudes » que :

« L'acquéreur supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le vendeur. »

Le vendeur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

Le vendeur supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes. »

Par ailleurs un certificat d'urbanisme de simple information en date du 17 décembre 2024 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il est notamment précisé que l'ensemble immobilier est soumis au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 20/12/2018, modifié le 17/12/2019, le 30/09/2021 et le 18/06/2024.

Le terrain est situé en zone UB.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois.

Pour le surplus, il convient de se référer au certificat d'urbanisme précité qui figure en annexe du cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostic technique unique établi par la SAS DIAG AUDIT AQUITAINE VR (RCS Agen 928 845 601) le 19 décembre 2024.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière d'AGEN certifiée à la date du 16 décembre 2024, qu'une inscription de privilège de prêteurs de deniers et une hypothèque conventionnelle prises au profit du CREDIT LYONNAIS le 19 septembre 2007 volume 2007 V n°12390 grèvent le bien présentement mis en vente.

Deux inscriptions d'hypothèque légale ont également été prises au profit du Comptable du Service des Impôts des Particuliers du 47 le 15 septembre 2023 volume 2023 V n°2480 et le 23 octobre 2023 volume 2023 V n°2767.

La fiche d'immeuble est annexée au présent cahier.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée à :

SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 €)

MENTION PARTICULIERE

Toute personne portant des enchères et spécialement celle qui sera déclarée adjudicataire, s'obligera par le même de l'adjudication, à l'exécution de toutes les clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier es conditions de vente, ainsi qu'à tous dires, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.

SUR LE SEQUESTRE

Il est précisé que suivant jugement rendu le 5 septembre 2024 le juge aux affaires familiales près le Tribunal Judiciaire d'AGEN a entre autres dispositions :

- Constate que la liquidation du régime matrimonial des ex-époux PEYSSONNEAU/COP a déjà été ordonnée par le jugement prononçant le divorce en date du 5 décembre 2008
- Ordonne pour parvenir au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire d'AGEN du bien immobilier sis 18, rue Pasteur à PUJOLS (47) cadastré section AL n°82 sur cette commune, d'une contenance de 07a 04ca, sur la mise à prix de 60.000 €
- **Désigne Maître Romain LANDES, notaire à Villeneuve-sur-Lot, en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage**

OBSERVATIONS

L'avocat poursuivant la vente, déclare avoir extrait l'origine de propriété d'actes publiés au Service de la Publicité Foncière et dans les documents fournis à l'occasion de la poursuite.

En, conséquence, il décline toute responsabilité en raison des omissions ou erreurs qui pourraient s'être glissées dans la désignation, le contenu ou l'origine.

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.

II. LES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

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

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire d'AGEN 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 de 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 8 – GARANTIE A 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 restituée 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 9 – SURENCHERE

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

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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat poursuivant.

(cf en l'espèce les conditions particulières du présent cahier qui dérogent à l'article 12)

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 en fournira justificatif au greffe 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en

notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

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

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

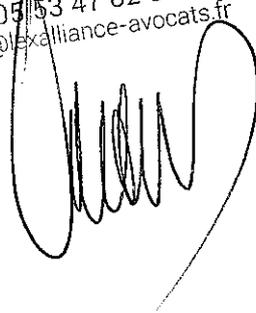
ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

Fait et rédigé à AGEN le 05.02.2025

par l'avocat poursuivant, Me Florence COULANGES, membre de la SELARL LEX ALLIANCE

SCP LEX ALLIANCE
AVOCATS
9 rue Pontarique - 47000 AGEN
☎ 05 53 47 02 05
accueil@lexalliance-avocats.fr



Pièces annexées :

Jugement du Tribunal d'instance de Villeneuve-sur-Lot du 26.10.2012
Jugement du Tribunal Judiciaire d'Agen du 5.09.2024
Acte de signification à Avocat
Acte de signification à M. COP
Certificat de non-appel
Procès-verbal descriptif du 19.12.2024
Certificat d'urbanisme
Réquisition hypothécaire
Dossier de diagnostic technique établi le 19.12.2024