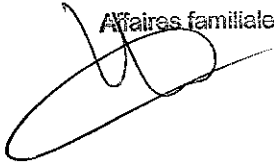


17 DEC. 2024

Affaires familiales



## Vente sur licitation

### CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles sera adjugé, en l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire d'AGEN au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble suivant :

Un immeuble sis à BOE (47550), 4 rue de Provence, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune section AW N° 101, pour une contenance totale de 2a 64ca.

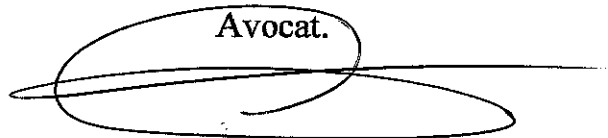
Adjudication au Jeudi 20 février 2025

Mise à prix 77.000 Euros

Avec réduction du quart en l'absence d'enchère

Maître Laure O'KELLY

Avocat.



# CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

## CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles sera adjugé, en l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire d'AGEN

Au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeubles suivant :

Un immeuble sis à BOE (47550), 4 rue de Provence, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune section AW N° 101, pour une contenance totale de 2a 64ca.

Qui est mis en vente à la requête de :

**Madame Michèle HENNEUSE**, née le 11 décembre 1948 à GARCHES Hauts de Seine, divorcée de Monsieur Rolland CHEVALLIER suivant jugement du tribunal de grande instance de Grenoble en date du 13 mai 1981, de nationalité française, domiciliée 11, avenue de la Monta 38120 SAINT EGREVE, ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Monsieur Alain Robert ESCOLLE suivant acte dressé par Maître LEMAIRE-LEROY, notaire à VOREPPE (38340) le 11 mai 2021, non modifié depuis.

**Madame Lacticia JOURNET née NICOLI**, née le 26 juin 1980 à LONGJUMEAU Essonne, de nationalité française, domiciliée 54 avenue de la liberté 94700 MAISONS ALFORT,

Ayant pour avocat Maître Laure O'KELLY, Avocat au Barreau d'Agen, y demeurant 44bis boulevard Carnot.

En exécution d'un jugement rendu le 26 mars 2018 par le Tribunal de Grande Instance de BAYONNE, confirmé par un arrêt rendu le 6 décembre 2021 par la cour d'appel de PAU

Dont le dispositif est ainsi conçu

:

### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, en premier ressort et en sa formation de juge unique, après en avoir délibéré conformément à la loi, par mise à disposition au greffe :

**ORDONNE** qu'il soit, aux requêtes, poursuites et diligences de Madame Michèle HENNEUSE et Madame Laetitia NICOLI épouse JOURNET et Madame Sophie NICOLI dûment appelée, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance d'Agen (47), sur le cahier des conditions de la vente qui sera dressé et déposé au greffe par un avocat inscrit au barreau de ce Tribunal et qui devra contenir une clause de colicitant ou clause dite d'attribution, après accomplissement par lui des formalités légales et de publicité, procédé à la vente par licitation de l'immeuble dépendant de l'indivision successorale, sis 4 rue de Provence à Boé (47), figurant à la matrice cadastrale de ladite commune section AW n° 101 d'une contenance de 02 a 64 ca, sur la mise à prix de 77 000,00 euros qui, en l'absence d'enchères, sera diminué du quart,

## **DESIGNATION DES BIENS À VENDRE**

En conséquence il sera procédé à la vente aux enchères publiques en l'audience des criées du Tribunal judiciaire d'AGEN, en un lot de l'immeuble ci-après désigné.

Un immeuble sis à BOE (47550), 4 rue de Provence, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune section AW N° 101, pour une contenance totale de 2a 64ca.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Madame Michèle HENNEUSE, Madame Laetitia NICOLI et Madame Sophie NICOLI sont propriétaires indivis des biens ci-dessus désignés suivant :

- acquisition de la parcelle B 979 par Monsieur Jean NICOLI et Madame Denise LEFORT épouse NICOLI par acte du 24.08.1993, publié le 13.09.1993 volume 1993P N° 4072
- PV de remaniement cadastral (la parcelle B 979 devient AW 101) publié le 15.02.1996 volume 1996P N° 987
- Attestation après décès de Jean NICOLI, décédé le 14.02.2003, publiée le 18.02.2003 volume 2003P N° 1058.
- Attestation après décès de Madame Denise LEFORT veuve NICOLI, décédée le 21.03.2015, en date du 30 octobre 2023, publié au service de publicité foncière d'Agen le 4 avril 2024, volume 2024P n° 3516 ;
- Attestation après décès de Monsieur Jean-Jacques NICOLI, décédé le 25.03.2013, en date du 30 octobre 2023, publié au service de publicité foncière d'Agen le 4 avril 2024, volume 2024P n° 3521 ;

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

## **B/ 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 la vente, le dossier de diagnostic technique (Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé).

## **C/ AUTRES CLAUSES**

Mode d'occupation : voir le procès-verbal de description annexé au présent cahier.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications 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.

## **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Voir le certificat d'urbanisme annexé au présent cahier

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

### **ARTICLE PREMIER : Election de domicile**

Le poursuivant et les parties colitantes maintiennent l'élection de domicile qu'ils ont faite aux cabinets des Avocats qui les représentent. A défaut de signification expresse, contenant une autre élection de domicile, domicile sera élu de plein droit pour l'adjudicataire, au cabinet de l'Avocat qui aura enchéri pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres, à la consignation, à sa validité, à l'appel et tous actes d'exécution y seront valablement adressées.

## **ARTICLE DEUXIEME : Mise à prix - Adjudication - Renvoi**

Après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, l'adjudication aura lieu en un lot, en l'audience des criées du Tribunal judiciaire d'AGEN au Palais de Justice, le Jeudi 20 février 2025, de 14 h 30 à la fin de la séance, sur la mise à prix de 77.000 Euros qui, en l'absence d'enchère, sera diminué du quart.

Outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Les poursuivants et les vendeurs se réservent le droit, mais seulement avec l'accord de toutes les parties en cause, de demander le renvoi de la vente en tout état de cause, même après l'ouverture des enchères et une ou plusieurs enchères.

Si le renvoi demandé porte sur un ou plusieurs des lots mis en vente, les vendeurs supporteront la part des frais préalables afférents aux lots invendus dans la proportion indiquée au troisième paragraphe de l'article sixième. Ces frais incomberont à ces lots après adjudication définitive, en sus des prix.

## **ARTICLE TROISIEME : Les enchères**

Conformément aux dispositions des articles R.322-40 à R.322-49 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

*Article R322-40 Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

*Article R322-41 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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €.*

*Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.*

*La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.*

*Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

*Article R322-42 Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.*

*Article R322-43 Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L. 322-6.*

*Article R322-44 Les enchères sont pures et simples.*

*Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.*

*Article R322-45 Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.*

*Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.*

*Article R322-46 L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.*

*Article R322-47 A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.*

*Article R322-48 Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.*

*Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.*

*La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.*

*Article R322-49 Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R. 322-43.*

En sus de la consignation prévue à l'article 74, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

Le cas échéant, il pourra être fait application de l'article 1277 du code de procédure civile qui stipule :

*Si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix, le juge ou le notaire, selon le cas, peut constater l'offre la plus élevée et adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre.*

*Sauf renonciation du vendeur, le tribunal qui a fixé la mise à prix, saisi à la requête du notaire, de l'avocat ou de tout intéressé, peut soit déclarer*

*l'adjudication définitive et la vente réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente aura lieu ; en ce dernier cas, il fixe le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci puisse être inférieur à quinze jours, la mise à prix ainsi que les modalités de la publicité.*

#### **ARTICLE QUATRIEME : Droit de substitution - Clause d'attribution**

En application de l'article 815-15 du code civil, chaque indivisaire pourra se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe.

Dans le cas où les feux s'éteindraient sur une enchère portée pour le compte d'un colicitant et si celui-ci ne déclare pas refuser le bénéfice de la présente clause d'attribution, il ne sera pas déclaré adjudicataire de l'immeuble, mais le fait d'avoir porté la dernière enchère vaudra pour lui promesse d'attribution dudit immeuble dans le partage ultérieur des biens dépendant de l'indivision.

L'attribution ne vaudra, toutefois, que sous réserve du droit de surenchérir, expressément réservé tant aux colicitants qu'aux tiers.

L'attributaire entrera en jouissance dans les conditions de l'article 2 ci-dessus à charge de payer les intérêts au taux légal sur la soulte éventuellement à sa charge à compter de la date de l'entrée en jouissance et jusqu'au jour de la jouissance divise fixée au partage.

#### **ARTICLE CINQUIEME : La surenchère**

Conformément aux dispositions des articles R.322-50 à R.322-55 du Code des procédures civiles d'exécution, ci-après reproduits :

*Article R322-50 Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.*

*Article R322-51 A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.*

*L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.*

*Article R322-52 Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R. 311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R. 322-51 y est jointe. La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.*

*Article R322-53 L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.*

*En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.*

*Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Article R322-54 Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.*

*Article R322-55 Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère. Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire. Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.*

#### **ARTICLE SIXIEME : Formalités après l'adjudication - Intérêts**

Dans les deux mois de l'adjudication, l'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au bureau des hypothèques de la situation des biens.

L'adjudicataire devra payer son prix dans le délai de trois mois à peine de réitération des enchères.

Il aura la faculté, sitôt passé le délai de surenchère, de consigner le prix entre les mains de l'Avocat poursuivant qui en sera constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux poursuivants ou aux créanciers inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions aux paiements à faire. Si cette consignation est faite dans les quarante-cinq jours de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera tenu au paiement d'aucun intérêt ; si la consignation est faite après l'expiration du délai de quarante-cinq jours, l'adjudicataire devra payer en sus de son prix les intérêts au taux légal à compter de l'adjudication.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

Si l'adjudicataire est au nombre des créanciers inscrits, il n'est obligé ni à ce paiement ni à cette consignation, sauf à payer selon ce qui sera convenu ou décidé dans la distribution, compte tenu des intérêts au taux légal à compter de l'adjudication.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication, la notification qui leur en sera faite interdira aux Avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 6 qui précède, le coût de l'expédition levée



de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'Avocat rédacteur du bordereau.

L'intervention du séquestre prévu au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée. La mission de séquestre ne donne lieu à aucun émolument.

#### **ARTICLE SEPTIEME : Remise du prix**

Le prix consigné entre les mains du séquestre sera remis par celui-ci au notaire désigné par le Tribunal dans la décision ordonnant la licitation préalablement au partage.

#### **ARTICLE HUITIEME : Frais et droits d'Enregistrement**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix et dans les vingt jours qui suivront l'adjudication ou, éventuellement, le jugement qui aura annulé la surenchère, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer dans les vingt jours, sur la quittance du ou des Avocats poursuivants : 1° en déduction de son prix, tous les frais faits dans l'instance qui a ordonné la vente, et 2° en sus de son prix, tous les frais faits depuis le dépôt du cahier des charges pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en vente sur les mêmes formalités, les frais indiqués au paragraphe précédent seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants.

Il devra quarante-huit heures au moins avant l'expiration du délai de trente jours qui suivra l'adjudication, ou éventuellement le jugement définitif qui aura déclaré nulle la surenchère, rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute de la sentence d'adjudication, qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

#### **ARTICLE NEUVIEME : Fiscalité immobilière**

En cas de vente assujettie à la T.V.A. par application de l'article 257 C.G.I., le montant de la T.V.A. dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera dit ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la T.V.A. à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A., en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Contributions du lieu de la situation de l'immeuble la déclaration qui permettra la liquidation de la T.V.A. Cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire règlera en sus du prix le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible contre la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Si lors de la distribution amiable ou par voie d'ordre du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse pas une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la T.V.A., cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions des articles 1346 et suivants du code civil.

L'adjudicataire devra au moment du règlement de la taxe se faire délivrer par le Recteur des Impôts une quittance subrogative.

A défaut d'acquitter la T.V.A. avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

#### **ARTICLE DIXIEME : Réitération des enchères**

A défaut par l'adjudicataire de remplir l'une ou l'autre des clauses du présent cahier des conditions de la vente, il y sera contraint par toutes voies de droit, sur tous ses biens personnels, et par la revente sur réitération des enchères de l'immeuble adjugé, conformément aux dispositions des articles R.322-66 à R.322-72 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

*Article R322-66 A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.*

*Article R322-67 Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.*

*La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.*

*Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :*

1° *La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;*

2° *Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 322-12 et des articles R. 311-6, R. 322-56, R. 322-58, R. 322-68, R. 322-69 et R. 322-72.*

**Article R322-68** *L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.*

**Article R322-69** *Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.*

*La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.*

*En cas de contestation du certificat prévu à l'article R. 322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.*

*Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

**Article R322-70** *Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R. 322-31 à R. 322-36. Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.*

**Article R322-71** *Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49.*

**Article R322-72** *L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.*

*Cette clause sera applicable même au cohéritier ou au copropriétaire retenu adjudicataire ou attributaire.*

*Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payées, pour frais, enregistrement, droits de Greffe et autres.*

*Il en sera de même pour toutes les dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble.*

*L'adjudicataire, sur réitération des enchères, profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été payés par l'adjudicataire défaillant. Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour*

de l'adjudication, tranchée à son profit, sauf aux vendeurs ou à leurs créanciers, tous recours contre l'adjudicataire défaillant à leurs périls et risques.

### **Clause pénale**

En cas de poursuites de la vente sur réitération des enchères, il sera fait application d'une majoration de 1% par mois de retard à compter de la signification du certificat prévu à l'article 101 alinéa 1 du Décret du 27 Juillet 2006.

### **ARTICLE ONZIEME : Solidarité**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de la vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

- 1° si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;
- 2° si une personne est déclarée adjudicataire définitive par command aux lieu et place de celle déclarée premier adjudicataire ;
- 3° si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

### **ARTICLE DOUZIEME : Prohibition de détériorer l'immeuble**

L'adjudicataire, avant le paiement de son prix, ne pourra se livrer à aucune entreprise de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, même momentanément, ni à aucune coupe de bois, à peine d'être contraint immédiatement, par réitération des enchères, à la consignation de son prix.

### **ARTICLE TREIZIEME : A) Transmission de propriété - B) Servitudes**

A) L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excèderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

B) L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi. Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

#### **ARTICLE QUATORZIEME : Entrée en jouissance**

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

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

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.

d) Si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

#### **ARTICLE QUINZIEME : Charges et impôts**

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurances et les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication définitive.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge des vendeurs et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par les vendeurs pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.

#### **ARTICLE SEIZIEME : Locations - Fermages**

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi ; toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

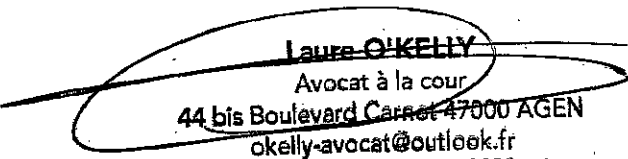
#### **ARTICLE DIX-SEPTIEME : Assurances**

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra souscrire ou maintenir à ses frais, auprès de telle compagnie qu'il avisera, toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile... Il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter de l'adjudication.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra à due concurrence aux créanciers inscrits et, éventuellement aux colicitants, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Ainsi fait et dressé par Me Laure O'KELLY, Avocat poursuivant

A AGEN, le 16 décembre 2024

  
Laure O'KELLY  
Avocat à la cour  
44 bis Boulevard Carnot 47000 AGEN  
okelly-avocat@outlook.fr  
SIRET : 801 011 107 00035

**Pièces jointes au présent cahier**

Jugement du 26 mars 2018

Arrêt du 6 décembre 2021

État hypothécaire

Certificat d'urbanisme

Matrice cadastrale

Plan cadastral

Procès-verbal de description

Diagnostic immobilier





TRIBUNAL JUDICIAIRE d'AGEN  
14 B rue Diderot  
47000 AGEN  
05.53.77.95.00

Greffé du juge de l'exécution  
service des saisies immobilières

RG N° : N° RG 24/00058 - N° Portalis  
DBYX-W-B7I-EP4O

audience d'adjudication du 20 Février 2025

### ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le 17 décembre 2025,

Au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'AGEN, au service des saisies immobilières,

Devant nous, greffier,

A comparu, Me Laure O'KELLY, représentant **Michèle HENNEUSE**, lequel a déposé :

- le **cahier des conditions de vente** comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles

- un **état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

conformément à l'article R322-10 du décret n°2012-783 du 30 mai 2012 énoncé ci-dessous.

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution.

Fait à AGEN, le 07 Janvier 2025

Le greffier CALMELS  
SIGNATURE



#### R322-10 du décret n°2012-783 du 30 mai 2012

(...) le cahier des conditions de vente contient notamment, à peine de nullité :

- 1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
- 2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;
- 4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;
- 5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;
- 6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

