



DOSSIER : CRCAM CHARENTE PERIGORD / FINANCIERE SERTHI -

Juge de l'Exécution  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX  
Greffé des Ventes – chambre des saisies immobilières

## **ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT NEUF MARS**

**AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE BORDEAUX,**

**A COMPARU**, Maître Sylvaine BAGGIO, Avocate au Barreau de BORDEAUX, représentant, en sa qualité de gérante, la SELARL C.A.B, société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 91 410 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°920726882, demeurant 21 Rue Bouffard 33000 BORDEAUX, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, Avocat constitué de : **La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD** (CRCAM Charente-Périgord), société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code rural, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le numéro D 775 569 726, dont le siège social est sis 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, représentée par Monsieur Pascal LEPRINCE, en sa qualité de Responsable du Service Risques Crédits Recouvrement, domicilié en cette qualité audit siège, laquelle a déposé entre les mains de nous,  
Greffier soussigné,

le Cahier des conditions de vente, auquel sont joints :

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Jeudi 30 Mai 2024 à 9 h 30,
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie,
- la copie de l'assignation à créancier inscrit,
- la copie du procès-verbal de description des lieux établi le 30.01.2024 par la S.C.P. BACLE - VANLERBERGHE - MENALDO - MOYEN, Commissaire de justice à BORDEAUX,
- la copie du bail d'habitation en date du 18.06.2020 conclu entre Monsieur Olivier SERRES, d'une part, et Monsieur Farid SATSA et Madame Sandrine BERGES, d'autre part,

- ☉ un certificat d'urbanisme n° CU 033 104 23 S0109 établi le 15/01/2024, un plan parcellaire et un plan de situation,
- ☉ la lettre de la mairie de CASTELNAU MEDOC du 20.02.2024,
- ☉ un extrait de la matrice cadastrale délivré le 13/12/2023,
- ☉ un extrait du plan cadastral informatisé délivré le 29/11/2023,
- ☉ un certificat de superficie,
- ☉ un état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- ☉ un constat de risque d'exposition au plomb,
- ☉ un état de l'installation intérieure d'électricité,
- ☉ un état de l'installation intérieure de gaz,
- ☉ un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.),
- ☉ un état des risques naturels, miniers, technologiques,
- ☉ une copie de l'acte de donation du 18.06.2004, reçu par Me DAVID, Notaire, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6950,
- ☉ une copie de l'acte d'échange du 18.06.2004 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6958.

concernant la procédure de saisie immobilière engagée à l'encontre de Monsieur Olivier SERRES, né à BORDEAUX (GIRONDE) le 16.06.1975, de nationalité Française, divorcé de Madame Corinne, Pascale HORDONNEAU, suivant jugement du Juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de BORDEAUX du 07.12.2016, avec laquelle il était marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 29.06.2002 à SAINT AUBIN DU MEDOC (GIRONDE), demeurant chez Madame Anne BALLON, 35 rue Minvielle 33 000 BORDEAUX,

Desquels comparution et dépôt, l'avocat comparant a demandé qu'il lui soit donné acte et a signé avec nous, greffier de la juridiction.

**Maître Sylvaine BAGGIO**



## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE** **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **CREANCIER POURSUIVANT :**

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD** (CRCAM Charente-Périgord), société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code rural, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le numéro D 775 569 726, dont le siège social est sis 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, représentée par Monsieur Pascal LEPRINCE, en sa qualité de Responsable du Service Risques Crédits Recouvrement, domicilié en cette qualité audit siège

### **AVOCATS POURSUIVANTS :**

**MAITRE SYLVAIN BAGGIO, AVOCAT POSTULANT**

**MAITRE FREDERIC MOUSTROU, AVOCAT PLAIDANT**

### **DEBITEUR SAISI :**

**Monsieur Olivier SERRES**, né à BORDEAUX (GIRONDE) le 16.06.1975, de nationalité Française, divorcé de Madame Corinne, Pascale HORDONNEAU, suivant jugement du Juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de BORDEAUX du 07.12.2016, avec laquelle il était marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 29.06.2002 à SAINT AUBIN DU MEDOC (GIRONDE), demeurant chez Madame Anne BALLON, 35 rue Minvielle 33 000 BORDEAUX,

**AUDIENCE D'ORIENTATION DU: JEUDI 30 MAI**  
**2024 à 9 H 30**

**MISE A PRIX : CENT QUATRE VINGT CINQ**  
**MILLE EUROS (185 000 €)**

# **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES, CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

## **I) ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

### **➤ AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD** (CRCAM Charente-Périgord), société coopérative à capital et personnel variables, régie par le livre V du Code rural, agréée en tant qu'établissement de crédit, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le numéro D 775 569 726, dont le siège social est sis 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, représentée par Monsieur Pascal LEPRINCE, en sa qualité de Responsable du Service Risques Crédits Recouvrement, domicilié en cette qualité audit siège,

**Ayant pour avocat constitué** sur la présente poursuite de vente et ses suites **Maître Sylvaine BAGGIO**, Avocate au Barreau de BORDEAUX, représentant, en sa qualité de gérante, la SELARL C.A.B, société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 91 410 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°920726882, demeurant 21 Rue Bouffard 33000 BORDEAUX, au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

**➤ IL A ETE PROCEDE A LA SAISIE IMMOBILIERE DES IMMEUBLES DONT LA DESIGNATION SUIT, PLUS AMPLEMENT DESIGNES CI-APRES** : des immeubles situés sur la commune de CASTELNAU DE MEDOC (GIRONDE), 29 rue Saint Genès, figurant au cadastre de ladite commune :

| section | Numéro | lieudit            | contenance |
|---------|--------|--------------------|------------|
| AL      | 187    | 29 Rue Saint Genès | 61 ca      |
| AL      | 191    | 29 Rue Saint Genès | 7 a 23 ca  |
| AL      | 193    | 29 Rue Saint Genès | 7 a 39 ca  |

soit une contenance totale de 15 a 23 ca, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve.

**➤ A L'ENCONTRE DE** : Monsieur Olivier SERRES, né à BORDEAUX (GIRONDE) le 16.06.1975, de nationalité Française, divorcé de Madame Corinne, Pascale HORDONNEAU, suivant jugement du Juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de BORDEAUX du 07.12.2016, avec laquelle il était marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée le 29.06.2002 à SAINT AUBIN DU MEDOC (GIRONDE), demeurant chez Madame Anne BALLON, 35 rue Minvielle 33 000 BORDEAUX,

suivant commandement afin de saisie immobilière délivré à Monsieur Olivier SERRES par le ministère de la S.C.P. BACLE - VANLERBERGHE - MENALDO - MOYEN, Commissaire de Justice à BORDEAUX, en date du 12/01/2024;

➤ **EN VERTU DE** : un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX le 20.02.2018 (RG : 2017F00351), signifié à la société FINANCIERE SERTHI, à M. Sébastien THILL et à M. Olivier SERRES le 06.03.2018 par actes de la SELARL BVM, Commissaires de justice à BORDEAUX, et d'un arrêt confirmatif rendu par la Cour d'Appel de BORDEAUX le 09.02.2021 (RG : 18.01852), signifié à la société FINANCIERE SERTHI, à M. Sébastien THILL et à M. Olivier SERRES le 02.03.2021 par actes de la SELARL BVM, Commissaires de justice à BORDEAUX, un compte vérifié des dépens, en date du 02.05.2022, non contesté suivant exécutoire délivrée le 23.09.2022 par la Directrice des services de greffe judiciaires de la cour d'appel de BORDEAUX, une hypothèque judiciaire définitive publiée le 19.03.2021 vol 3304P01 2021 V n°2868,

➤ **POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE** : CENT SOIXANTE QUINZE MILLE DEUX CENT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES (175217.81 €), TELLE QU'ARRETEE AU 30.11.2023, OUTRE LES INTERETS COURUS ET A COURIR A COMPTER DE CETTE DATE JUSQU'A COMPLET PAIEMENT, SOMME SE DECOMPOSANT COMME SUIIT :

- à titre principal : 116 000 €, avec intérêts au taux légal à compter du 10.02.2017, intérêts capitalisés le 10 février de chaque année, et intérêts au taux légal majoré de cinq points à compter du 02.05.2021, **formant la somme, arrêtée au 30.11.2023, de 141909.79 euros**, se décomposant comme suit :

\* principal : 133133.49 €, au 10.02.2023,

\* intérêts du 10.02.2023 au 30.11.2023 : 8776.30 €,

outre les intérêts au taux légal majoré de 5 points courus et à courir à compter du 30.11.2023 sur la somme principale de 133133.49 euros, capitalisés le 10 février de chaque année, jusqu'à complet paiement,

- au titre de l'indemnité allouée par le Tribunal de commerce de BORDEAUX sur le fondement de l'article 700 du CPC : 2500 €, avec intérêts au taux légal à compter du 20.02.2018, majorés de cinq points à compter du 02.05.2021, **formant la somme, arrêtée au 30.11.2023, de 2993.34 euros**, se décomposant comme suit :

\* principal : 2500 €, au 20.02.2018,

\* intérêts du 20.02.2018 au 30.11.2023 : 493.34 €,

outre les intérêts au taux légal majoré de 5 points courus et à courir à compter du 30.11.2023 sur la somme principale de 2500 euros, jusqu'à complet paiement,

- au titre de l'indemnité allouée par la Cour d'appel de BORDEAUX sur le fondement de l'article 700 du CPC : 3000 €, avec intérêts au taux légal à compter du 09.02.2021, majorés de cinq points à compter du 02.05.2021, **formant la somme, arrêtée au 30.11.2023, de 3514.90 euros**, se décomposant comme suit :

\* principal : 3000 €, au 09.02.2021,

\* intérêts du 09.02.2021 au 30.11.2023 : 514.90 €,

outre les intérêts au taux légal majoré de 5 points courus et à courir à compter du 30.11.2023 sur la somme principale de 3000 euros, jusqu'à complet paiement,

**- au titre des dépens : 25953.69 €**, avec intérêts au taux légal à compter du 23.05.2022, **formant la somme, arrêtée au 30.11.2023, de 26799.74 euros**, se décomposant comme suit :

\* principal : 25953.69 €, au 09.02.2021,

\* intérêts du 23.05.2022 au 30.11.2023 : 846.05 €,

outre les intérêts au taux légal courus et à courir à compter du 30.11.2023 sur la somme principale de 25953.69 euros, jusqu'à complet paiement,

sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de BORDEAUX (GIRONDE) le 12.02.2024 sous les références suivantes : Numéro de dépôt : D04570, Numéro d'archivage Provisoire : 3304P01 S00014.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX (GIRONDE) du Jeudi 30 Mai 2024 à 9 h 30, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il lui a notamment été indiqué quel serait le montant de sa dette, motivant la présente action, à la date de l'audience d'orientation, soit une somme totale due de **CENT QUATRE VINGT UN MILLE CENT VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES (181 122.92 €), TELLE QU'ARRETEE AU 30.05.2024**, outre les intérêts à courir à compter de cette date jusqu'à complet paiement, somme se décomposant comme suit :

**- à titre principal : 116 000 €**, avec intérêts au taux légal à compter du 10.02.2017, intérêts capitalisés le 10 février de chaque année, et intérêts au taux légal majoré de cinq points à compter du 02.05.2021, **formant la somme, arrêtée au 30.05.2024, de 146291.69 euros**, se décomposant comme suit :

\* principal : 142787.45 €, au 10.02.2024,

\* intérêts du 10.02.2024 au 30.05.2024 : 3504.24 €,

outre les intérêts au taux légal majoré de 5 points à courir à compter du 30.05.2024 sur la somme principale de 142787.45 euros, capitalisés le 10 février de chaque année, jusqu'à complet paiement,

**- au titre de l'indemnité allouée par le Tribunal de commerce de BORDEAUX sur le fondement de l'article 700 du CPC : 2500 €**, avec intérêts au taux légal à compter du 20.02.2018, majorés de cinq points à compter du 02.05.2021, **formant la somme, arrêtée au 30.05.2024, de 3071.17 euros**, se décomposant comme suit :

\* principal : 2500 €, au 20.02.2018,

\* intérêts du 20.02.2018 au 30.05.2024 : 571.17 €,

outre les intérêts au taux légal majoré de 5 points à courir à compter du 30.05.2024 sur la somme principale de 2500 euros, jusqu'à complet paiement,

**- au titre de l'indemnité allouée par la Cour d'appel de BORDEAUX sur le fondement de l'article 700 du CPC : 3000 €, avec intérêts au taux légal à compter du 09.02.2021, majorés de cinq points à compter du 02.05.2021, formant la somme, arrêtée au 30.05.2024, de 3608.31 euros, se décomposant comme suit :**

\* principal : 3000 €, au 09.02.2021,

\* intérêts du 09.02.2021 au 30.05.2024 : 608.31 €,

outre les intérêts au taux légal majoré de 5 points à courir à compter du 30.05.2024 sur la somme principale de 3000 euros, jusqu'à complet paiement,

**- au titre des dépens : 25953.69 €, avec intérêts au taux légal à compter du 23.05.2022, formant la somme, arrêtée au 30.05.2024, de 28151.75 euros, se décomposant comme suit :**

\* principal : 25953.69 €, au 09.02.2021,

\* intérêts du 23.05.2022 au 30.05.2024 : 2198.06 €,

outre les intérêts au taux légal à courir à compter du 30.05.2024 sur la somme principale de 25953.69 euros, jusqu'à complet paiement,

sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX (GIRONDE) du Jeudi 30 Mai 2024 à 9 h 30, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

### **➤ PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- ➡ la copie de l'assignation délivrée au débiteur,
- ➡ un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

### **➤ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :**

Des immeubles situés sur la commune de CASTELNAU DE MEDOC (GIRONDE), 29 rue Saint Genès, figurant au cadastre de ladite commune :

| section | Numéro | lieudit            | contenance |
|---------|--------|--------------------|------------|
| AL      | 187    | 29 Rue Saint Genès | 61 ca      |
| AL      | 191    | 29 Rue Saint Genès | 7 a 23 ca  |
| AL      | 193    | 29 Rue Saint Genès | 7 a 39 ca  |

soit une contenance totale de 15 a 23 ca, comprenant une maison à usage d'habitation, avec 2 dépendances, un carport et un jardin arboré, soit :

- concernant la maison usage d'habitation : une longère en L, située en fond de parcelle, d'une superficie de 215 m<sup>2</sup>, comprenant :

\* à l'avant : une terrasse, un couloir d'entrée, un bureau, une pièce de vie avec cheminée, salle à manger, cuisine aménagée avec cheminée, un couloir desservant la partie nuit composée de 4 chambres, dont une avec dressing, une salle de bains avec baignoire et douche, des sanitaires, une salle de douche, une extension comprenant : une buanderie, des sanitaires, un espace garage avec un débarras au fond, une salle de douche, une pièce à usage de chambre,

\* à l'arrière : une piscine couverte d'un rideau électrique, entourée d'une terrasse en bois et d'un cabanon,

- une dépendance à usage de dépôt de meubles et de garage, d'une superficie de 39,19 m<sup>2</sup>,

- une dépendance comprenant une cuisine d'été d'une superficie de 4,25 m<sup>2</sup> et un garage d'une superficie de 16,06 m<sup>2</sup>,

- un carport pour 2 véhicules,

un jardin, avec un puits, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un bail d'habitation en date du 18.06.2020, ayant pris effet le 21.08.2020, moyennant un loyer mensuel initial de 1360 €, comprenant 10 € de provision sur charges au titre de l'entretien de la chaudière, un dépôt de garantie d'un montant de 1350 €, conclu entre Monsieur Olivier SERRES, d'une part, et :

- Monsieur Farid SATSA époux BERGES, né le 27 octobre 1973 à BORDEAUX (GIRONDE)

- Madame Sandrine BERGES épouse SATSA, née le 25 avril 1971 BORDEAUX (GIRONDE),

mariés sous le régime de la communauté légale le 1<sup>er</sup> septembre 2001 à la mairie de SAINT-LAURENT-MEDOC (GIRONDE), d'autre part.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

☞ la copie du procès-verbal de description des lieux établi le 30/01/2024 par la S.C.P. BACLE - VANLERBERGHE -MENALDO - MOYEN, Commissaire de justice à BORDEAUX,

☞ la copie du bail d'habitation en date du 18.06.2020 conclu entre Monsieur Olivier SERRES, d'une part, et Monsieur Farid SATSA et Madame Sandrine BERGES, d'autre part,

☞ un extrait de la matrice cadastrale délivré le 13/12/2023,

☞ un extrait du plan cadastral informatisé délivré le 29/11/2023,

☞ un certificat de superficie,

☞ une copie de l'acte de donation du 18.06.2004, reçu par Me DAVID, Notaire, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6950,

☉ une copie de l'acte d'échange du 18.06.2004 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6958.

Il est rappelé aux éventuels acheteurs les dispositions relatives à la sécurité des piscines et notamment du Code de la construction et de l'habitation, qu'il leur appartient de respecter :

- Article L 128-1 : « *A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.*

*A compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.*

*La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines. »*

- Article L 128-2 : « *Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004.»*

### **➤ MISE A PRIX**

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi,

☉ en un seul lot,

☉ sur la mise à prix de cent quatre-vingt-cinq mille euros (185 000 €), fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

### **➤ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme intéressant cet immeuble sont annexés au cahier des conditions de vente, soit :

☉ constat de risque d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1er janvier 1949 (C. sant. publ., art. L. 1334-5 et L. 1334-6 ; art. R. 1334-3-4 à R. 1334-11),

☉ état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 (C. sant. publ., art. L. 1334-7 et L. 1334-13; art. R. 1334-24),

☉ état termites pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée par le préfet (CCH, art. L. 133-6 et R. 133-7),

☉ un Diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3; art. R. 134-1 et s.),

☉ un état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7; art. R. 134-6 à R. 134-9)

☉ un état des risques naturels, miniers, technologiques,

- ☉ un certificat d'urbanisme n° CU 033 104 23 S0109 établi le 15/01/2024, un plan parcellaire et un plan de situation,
- ☉ la lettre de la mairie de CASTELNAU MEDOC du 20.02.2024.

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

### **➤ ORIGINE DE PROPRIETE**

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant :

- concernant les parcelles cadastrées section AL 187 et AL 191, suivant acte de donation du 18.06.2004, reçu par Me DAVID, Notaire, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6950, étant précisé que la parcelle cadastrée section AL 191 provient de la division, suivant acte du 18.06.2004, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6958, de la parcelle cadastrée section AL 189 en AL 191 et AL 192,
- concernant la parcelle cadastrée section AL 193, suivant acte d'échange du 18.06.2004 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05.08.2004 vol 2004 P n°6958.

## **II) CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – 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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

#### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par

déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS**

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

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente urgent 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 1<sup>ER</sup> RANG**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

#### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée, l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> 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.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par moi, avocat de la partie poursuivante, soussigné.

Fait et rédigé à BORDEAUX,  
Le 29/03/2024  
par Maître Sylvaine BAGGIO  
Avocat du créancier poursuivant.