

# Juris Aquitaine

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €

immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95 / 📠 05 53 35 94 96

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15 / 📠 05 53 35 94 96

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

## ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT ET UN JUILLET

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

**A COMPARU** : **Maître Nathalie MARRACHE**, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, demeurant 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile, Avocat de la **SELARL de KEATING**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée exerçant la profession de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°477 751 911, au capital de 10 000 €, dont le siège social est sis 183 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE, représentée par son gérant en exercice, **Maître Christian HART de KEATING**, Mandataire judiciaire, demeurant 12 rue Guynemer - 24000 PERIGUEUX, es-qualité de **mandataire liquidateur de la SCI KAT ET STEPH**, société civile immobilière au capital de 1 000 € immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°844 204 933, dont le siège social est situé au lieudit Le Bourg Sud – 24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS, prise en la personne de sa gérante, Madame Katia HUGON, demeurant 415 lieudit La Tarrade – 24800 SARRAZAC, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX du 23 janvier 2024,

laquelle a déposé entre les mains de nous,  
Greffier soussigné,

le Cahier des conditions de vente, auquel sont joints :

- la copie de l'ordonnance rendue le 15/05/2025 par le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI KAT ET STEPH, nommé à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX du 23 janvier 2024,
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance susvisée valant saisie,
- le rapport d'expertise immobilière établi par M. Stéphane JARRY en date du 26 septembre 2024,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés le 11/02/2025,
- un certificat d'urbanisme n° CU 024 428 25 00014 établi le 07/07/2025, un plan parcellaire et un plan de situation,
- un acte de vente reçu par Maître Marine PINTO-DEBORD, Notaire salariée à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute-Vienne) en date du 25 janvier 2019, publié

au Service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 4 février 2019,  
volume 2404P01 2019 P n°864,

dans le cadre de la procédure de vente des actifs immobiliers dépendant d'une  
procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la **SCI KAT ET STEPH en  
liquidation judiciaire** suivant jugement du Tribunal de commerce de  
PERIGUEUX du 23 janvier 2024.

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

# **Juris Aquitaine**

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €

immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95 / 📠 05 53 35 94 96

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15 / 📠 05 53 35 94 96

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

(ouverte après le 15 février 2009)

### **MANDATAIRE JUDICIAIRE POURSUIVANT :**

**La SELARL de KEATING**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée exerçant la profession de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°477 751 911, au capital de 10000 €, dont le siège social est sis 183 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE, représentée par son gérant en exercice, **Maître Christian HART de KEATING**, Mandataire judiciaire, demeurant 12 rue Guynemer - 24000 PERIGUEUX, agissant en qualité de **mandataire liquidateur de la SCI KAT ET STEPH**, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX du 23 janvier 2024

### **AVOCAT POURSUIVANT :**

**Maître Nathalie MARRACHE**

Membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE

### **DEBITRICE SAISIE :**

**La SCI KAT ET STEPH**, société civile immobilière au capital de 1 000 € immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°844 204 933, dont le siège social est situé au lieudit Le Bourg Sud – 24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS, prise en la personne de sa gérante, Madame Katia HUGON, demeurant 415 lieudit La Tarrade – 24800 SARRAZAC

### **AUDIENCE D'ADJUDICATION :**

**MARDI 4 NOVEMBRE 2025 à 14H30.**

### **MISE A PRIX :**

**QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000 €)  
avec faculté de baisse de mise à prix de 50 %, à défaut d'enchère, soit sur une  
nouvelle mise à prix, séance tenante de 42 500 €**

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

## **I) ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

Par jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX en date du 23 janvier 2024, la liquidation judiciaire de la SCI KAT ET STEPH a été prononcée. Le jugement est aujourd'hui définitif.

**> AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE** : La SELARL de **KEATING**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée exerçant la profession de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°477 751 911, au capital de 10000 €, dont le siège social est sis 183 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE, représentée par son gérant en exercice, **Maître Christian HART de KEATING**, Mandataire judiciaire, demeurant 12 rue Guynemer - 24000 PERIGUEUX, es-qualité de **mandataire liquidateur de la SCI KAT ET STEPH**, société civile immobilière au capital de 1 000 € immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°844 204 933, dont le siège social est situé au lieudit Le Bourg Sud – 24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS, prise en la personne de sa gérante, Madame Katia HUGON, demeurant 415 lieudit La Tarrade – 24800 SARRAZAC, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX du 23 janvier 2024, ayant pour Avocat Maître Nathalie MARRACHE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, qui s'est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites, par application des dispositions de l'article L. 642-18 du Code de commerce, suivant Ordonnance du Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI KAT ET STEPH en date du 15 mai 2025, dont le dispositif est ci-après transcrit, la vente des immeubles ci-après désignés a été ordonnée :

« *Nous, Laurent LANDON,*  
*Juge-commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI KAT ET STEPH,*

*Nommé à cette fonction par jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX en date du 23 janvier 2024,*

*Vu la requête qui précède, et les articles L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-29-2 et R. 642-36-1 à R. 642-37-1 du Code de commerce,*

*La débitrice ( ) entendue*

*(X) non comparante bien que régulièrement convoquée,*

*Autorisons la SELARL de KEATING ès qualité de liquidateur de la SCI KAT ET STEPH, société civile immobilière au capital de 1 000 € immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°844 204 933, dont le siège social est situé au lieudit Le*

*Bourg Sud – 24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS, prise en la personne de sa gérante, Madame Katia HUGON, demeurant 415 lieudit La Tarrade – 24800 SARRAZAC, à poursuivre la vente aux enchères publiques, en un seul lot, dans les formes prescrites en matière de saisie immobilière, d'un ensemble immobilier bâti et non bâti, à usage professionnel et d'habitation, situé sur le territoire de la commune de SAINT-JORY-DE-CHALAIS 24800 (Dordogne), 12 rue de la Paix, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :*

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
<i>AK</i>	<i>53</i>	<i>12 rue de la Paix</i>	<i>01 a 16 ca</i>
<i>AK</i>	<i>54</i>	<i>Le Bourg Sud</i>	<i>05 a 00 ca</i>

*soit une contenance totale de 06 a 16 ca, comprenant :*

- au sous-sol: une cave;*
- au rez-de-chaussée: un local commercial à usage de bar-épicerie, une cuisine, un premier dégagement, WC, un second dégagement, une chaufferie, une terrasse couverte;*
- au premier étage: un palier, un séjour, une salle de bains avec WC, une chambre, une pièce;*
- au dernier étage: combles / grenier;*

*ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve, appartenant à la SCI KAT ET STEPH pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Marine PINTO-DEBORD, Notaire salariée à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute-Vienne) en date du 25 janvier 2019, publié au Service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 4 février 2019, volume 2404P01 2019 P n°864.*

*Fixons la mise à prix à la somme de 85 000 € avec faculté de baisse de mise à prix de 50 %, à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix de 42 500 €.*

*Disons que cette vente sera poursuivie à la barre du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, par le ministère de Maître Nathalie MARRACHE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°533 490 934, au capital de 10 500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), constituée pour la SELARL de KEATING, société d'exercice libéral à responsabilité limitée exerçant la profession de Mandataires Judiciaires à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°477 751 911, au capital de 10.000 €, dont le siège social est sis 183 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE, représentée par son gérant en exercice, Maître Christian HART de KEATING, Mandataire judiciaire, demeurant 12 rue Guynemer - 24000 PERIGUEUX, es-qualité de mandataire liquidateur de la SCI KAT ET STEPH, société civile immobilière au capital de 1 000 € immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°844 204 933, dont le siège social est situé au*

*lieudit Le Bourg Sud – 24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS, prise en la personne de sa gérante, Madame Katia HUGON, demeurant 415 lieudit La Tarrade – 24800 SARRAZAC, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX du 23 janvier 2024, chez laquelle domicile est élu et au Cabinet de laquelle pourront être signifiés le cas échéant les actes d'opposition et toute signification relative à la procédure de vente.*

*Disons que l'ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles R. 321-1, R. 321-3 et R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et qu'elle produit les effets du commandement de payer valant saisie immobilière, prévus par les articles L. 321-2 à L. 334-1, R. 321-13 à R. 321-19 du Code des procédures civiles d'exécution.*

*Disons que la présente ordonnance sera publiée, à la diligence de l'Avocat désigné, au service de la publicité foncière de la situation des biens dans les conditions prévu par l'article R. 321-6 du Code des procédures civiles d'exécution et que le service de la publicité foncière procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés.*

*Désignons la SELARL A2G, Commissaire de Justice à PERIGUEUX, territorialement compétent, pour faire procéder à la visite des lieux aux acquéreurs éventuels et de permettre l'établissement des diagnostics immobiliers, à l'établissement de tout procès-verbal descriptif, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, et ce, au plus tard un mois avant la date fixée pour l'audience d'adjudication.*

*Disons que les conditions de la vente seront celles de droit commun en pareille matière, et que la vente sera annoncée conformément aux dispositions des articles R. 322-31 et R. 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, la publicité de la vente devant être faite dans les organes de presse suivants: Journal SUD OUEST et LA DORDOGNE LIBRE.*

*Disons que l'adjudicataire devra verser dans les trois mois de l'adjudication au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement, ce taux étant majoré de cinq points passé ce délai.*

*Ordonnons la notification de la présente ordonnance par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du Greffier du Tribunal de commerce de PERIGUEUX à :*

*\* La SELARL de KEATING ès qualité de mandataire liquidateur, 12 rue Guynemer - 24000 PERIGUEUX,*

*\* Maître Nathalie MARRACHE, Avocat, 18 rue de Varsovie - 24000 PERIGUEUX,*

*\* Madame Katia HUGON, 415 lieudit La Tarrade – 24800 SARRAZAC,*

*\* La CRCAM DU CENTRE OUEST, ayant élu domicile en l'Etude de Maître Fabien GUILHEM, Notaire, 17 place de la Nation – 87500 SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE ».*

Cette Ordonnance a été intégralement notifiée conformément aux dispositions de l'article 67 du Décret n°2005-1677 du 28 Décembre 2005, notamment à **SCI KAT ET STEPH**, en liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal de commerce de PERIGUEUX du **23 janvier 2024**, et n'a pas fait l'objet de recours.

Cette Ordonnance, qui se substitue au commandement prévu aux articles R. 321-1, R. 321-3 et R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution, a été publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 26 juin 2025, volume 2404P01 2025 S n°38.

En conséquence, et après accomplissement des formalités prévues par les articles R. 322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, au jour indiqué par le présent cahier des conditions de vente ou par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles ainsi désignés, dans l'ordonnance valant commandement saisie.

**➤ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :**

Un ensemble immobilier bâti et non bâti, à usage professionnel et d'habitation, situé sur le territoire de la commune de SAINT-JORY-DE-CHALAIS 24800 (Dordogne), 12 rue de la Paix, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AK	53	12 rue de la Paix	01 a 16 ca
AK	54	Le Bourg Sud	05 a 00 ca

soit une contenance totale de 06 a 16 ca, comprenant :

- au sous-sol: une cave;
- au rez-de-chaussée: un local commercial à usage de bar-épicerie, une cuisine, un premier dégagement, WC, un second dégagement, une chaufferie, une terrasse couverte;
- au premier étage: un palier, un séjour, une salle de bains avec WC, une chambre, une pièce;
- au dernier étage: combles / grenier;

ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- le rapport d'expertise immobilière établi par M. Stéphane JARRY en date du 26 septembre 2024,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés le 11/02/2025,

➡ un acte de vente reçu par Maître Marine PINTO-DEBORD, Notaire salariée à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute-Vienne) en date du 25 janvier 2019, publié au Service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 4 février 2019, volume 2404P01 2019 P n°864.

### **➤ ORIGINE DE PROPRIETE**

La partie saisie est devenue propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Marine PINTO-DEBORD, Notaire salariée à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute-Vienne) en date du 25 janvier 2019, publié au Service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne) le 4 février 2019, volume 2404P01 2019 P n°864.

### **➤ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme intéressant cet immeuble seront ultérieurement annexés au présent cahier des conditions de vente.

➡ 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),

➡ état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. env., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005),

➡ 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, doit être produit (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).

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

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

➡ un certificat d'urbanisme n° CU 024 428 25 00014 établi le 07/07/2025, un plan parcellaire et un plan de situation,

➡ un état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'ordonnance valant commandement.

### **➤ MISE A PRIX ET AUDIENCE D'ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, le mardi 4 novembre 2025 à 14 heures 30, à moins que le Juge ne fixe une autre date.

A l'audience de vente, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi :

➤ en un seul lot,

➤ **sur la mise à prix de quatre-vingt-cinq mille euros (85 000 €) fixée par ordonnance du Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI KAT ET STEPH en date du 15 mai 2025, avec faculté de baisse de mise à prix de 50 %, à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix, séance tenante, de quarante-deux mille cinq cent euros (42 500 €),** outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente, au plus offrant et dernier enchérisseur.

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

### **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

#### **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 le poursuivant ou le débiteur 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.

#### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus. L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté. 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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

#### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

### **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 de grande instance 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. S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

#### **ARTICLE 8 – 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 de la CARPA SEQUESTRE, 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. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour 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 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. 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 2212 du code civil. 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive. 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 au liquidateur. 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. 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu. L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication

définitive. Si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai. 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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 juge de l'exécution 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 14 – 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 15 – 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 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication. 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 d'adjudication. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège. L'acquéreur peut alors

demander 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 la collocation au liquidateur.

### **ARTICLE 21 – 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 22 – 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 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 à PERIGUEUX, le 21 juillet 2025,  
Par Maître Nathalie MARRACHE  
Avocat du Mandataire judiciaire poursuivant