

SELARL DLB AVOCATS ASSOCIES

Avocats

4, rue O'Quin

64000 PAU

Tél. : 05.59.27.20.17

E-mail. : contact@dlb-avocats.com

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA
VENTE SUR LICITATION**

**(Sur Publication
judiciaire)**

CREANCIER POURSUIVANT	DEBITEUR SAISI :
----------------------------------	-------------------------

<p>La Société BANQUE CIC SUD OUEST, Société anonyme au capital de 155 300 000,00 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 456 204 809, dont le siège social est 20 Quai des Chartrons 33058 B O R D E A U X CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.</p> <p>Ayant pour avocat : Maître Vincent LIGNEY de la SELARL DLB AVOCATS ASSOCIES</p>	<p>Madame X X X X</p> <p>Ayant pour avocat : Maître Gilbert GARRETA de la SCP GARRETA ET ASSOCIES</p> <hr/>
---	---

**Adresse des biens
vendus :**

- Bien immobilier situé à LESCAR (64230) Quartier ESLAYOU 44 Boulevard de l'Europe, cadastré section AR n° 236, 237, 244, 245, 248, 249 et 254.

- **Mise à Prix** : 85.800,00 € avec possibilité de baisse de deux fois $\frac{1}{4}$ à défaut d'enchères.

Audience d'adjudication :

**VENDREDI 4 AVRIL 2025 A
9H30**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société **BANQUE CIC SUD OUEST**, Société anonyme au capital de 155 300 000,00 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 456 204 809, dont le siège social est 20 Quai des Chartrons 33058 BORDEAUX CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat

La SELARL DLB AVOCATS ASSOCIES Maître Vincent LIGNEY
4 rue O'Quin
64000 PAU

Lequel est constitué à l'effet d'occuper, sur les présentes, poursuite de licitation et de leurs suites.

En présence de :

Madame XXX

La Société XX

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat : Maître Gilbert GARRETA de la SCP GARRETA ET ASSOCIES.

Date d'adjudication : **VENDREDI 4 AVRIL 2025 A 9H30.**

EN EXECUTION

D'un jugement du Tribunal Judiciaire de PAU en date du 10/09/2024 signifié à la Société XX, aujourd'hui définitif, tel que cela ressort du certificat de non-appel délivré le 25 octobre 2024 par le greffe de la Cour d'appel de Pau.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU-SITE DES HALLES

N° DU RG : N° RG 17/00919 - N° Portalis DB2A-W-B7B-EGDT
Code nature d'affaire : 28A- 0A

NL/PV

1^{ère} chambre civile

N° DU JUGEMENT : 241475

EXPEDITION COMPORTANT LA FORMULE EXECUTOIRE
Extrait des minutes de secrétariat-greffe du
tribunal judiciaire de Pau (Pyrénées Atlantiques)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**JUGEMENT CIVIL
DU 10 SEPTEMBRE 2024**

DEMANDERESSE :

Société BANQUE CIC SUD OUEST, S.A. au capital de 155.300.000,00 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 456 204 809, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis 20 quai des Chartrons - 33058 BORDEAUX CEDEX

représentée par Maître Vincent LIGNEY de la SELARL DUALE - LIGNEY - BOURDALLE, avocats au barreau de PAU

DEFENDERESSES :

représentée par Maître Gilbert GARRETA de la SCP GARRETA ET ASSOCIES, avocats au barreau de PAU

Mme

défaillant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Monsieur Pascal VASSEUR, Vice-président
en présence de Mme Nathalie LAFFAILLE, Greffière, lors de l'appel des causes,
et lors du prononcé.

DEBATS :

A l'audience publique tenue le 11 Juin 2024, les avocats des parties ont été entendus en leurs plaidoiries.

A l'issue des débats, le Tribunal, conformément à l'article 450 du code de procédure civile, a avisé les parties que le jugement serait prononcé par sa mise à disposition au greffe de la juridiction à la date du 10 Septembre 2024.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique reçu le 11 août 2005 par Me LEFEBVRE notaire à Pau, la société Bordelaise de Crédit Industriel et Commercial, devenue la banque CIC Sud-Ouest, (ci-après le CIC), a consenti à la société civile immobilière (SCI) "Les Greniers de Sophie" un prêt d'un montant de 220.000 euros, avec affectation hypothécaire, se décomposant comme suit :

- un prêt de 190.000 euros remboursable en 120 mensualités au taux de 3,80 % l'an, la dernière échéance devant intervenir le 5 août 2017,
- un prêt de 30.000 euros remboursable en 120 mois au taux de 3,81% l'an, la dernière échéance devant intervenir le 5 août 2018.

Faute de paiement régulier des échéances, le prêt est devenu exigible par anticipation, la déchéance du terme ayant été prononcée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la SCI le 23 novembre 2016.

En garantie de sa créance, le CIC a fait inscrire une hypothèque conventionnelle publiée le 26 août 2005 volume 2005 V n° 2698. Il résulte de l'état hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière de Pau que le bien est en indivision, appartenant indivisément à la SCI et à Mme [REDACTED]

Sur le fondement des dispositions de l'article 815-17 du code civil, qui autorise le créancier d'un indivisaire à provoquer le partage, la banque a sollicité de voir provoquer le partage de l'indivision.

Par jugement du 8 décembre 2017, le tribunal de grande instance de Pau a :

- ordonné l'ouverture des opérations de compte liquidation partage de l'indivision existant entre la SCI [REDACTED] relativement à l'immeuble situé sur la commune de Lescar, quartier Eslayou, 44 boulevard de l'Europe, cadastré AR n° 236, 237, 244, 245, 248, 249 et 254, et désigné pour y procéder Me TALAFRE-LESTANGUET notaire à Pau,
- avant dire droit, ordonné une expertise, pour évaluation du bien immobilier.

Les parties défenderesses ont interjeté appel de ce jugement.

Par arrêt du 18 octobre 2021, la cour d'appel de Pau a confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions, débouté les défenderesses de leurs demandes de délais de paiement et le CIC de sa demande de dommages-intérêts, et condamné la SCI [REDACTED] à payer au CIC la somme de 2.000 au titre des frais irrépétibles et aux dépens.

L'arrêt a été signifié à partie le 22 novembre 2021. Un certificat de non-pourvoi a été délivré le 24 février 2022 par le greffe de la Cour de cassation.

L'expert judiciaire – M. Cyrille COURREGÉ – a déposé son rapport définitif le 3 novembre 2023.

Le CIC, en ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 16 novembre 2023, a sollicité de voir le tribunal :

- ordonner la vente aux enchères publiques dans les formes prévues par le code des procédures civiles d'exécution pour les ventes judiciaires, devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pau, sur le cahier des conditions de la vente qui sera établi par Me Vincent LIGNEY de la Selarl DLB Avocats, avocat inscrit au barreau de Pau, sur la mise à prix fixée à la somme de 28.600 euros, vente qui portera sur les biens cadastrés section AR n° 236, 237, 244, 245, 248, 249 et 254 de l'immeuble situé quartier Eslayou 44 Boulevard de l'Europe à Lescar (64230),

- à titre subsidiaire, en cas de mise à prix de l'immeuble à liciter à la somme de 85.800 euros tel que le prévoit l'expert, autoriser le créancier poursuivant à procéder à la baisse de deux fois un quart du prix en cas de défaut d'enchérisseur,
- juger que le créancier poursuivant sera autorisé à faire procéder aux visites, en prévision de la vente, par l'huissier de son choix, lequel aura la faculté en cas de difficulté de se faire assister par tout serrurier de son choix ainsi que le concours de la force publique et au cas d'espèce avec l'assistance d'une société de débroussaillage,
- juger que le créancier poursuivant pourra également à l'occasion des visites, requérir l'établissement de tout sachant de son choix, au besoin avec le concours du commissaire de justice et de la force publique, pour l'établissement des diagnostics obligatoires en matière de vente immobilière,
- juger qu'au titre des mesures de publicité, le créancier poursuivant sera autorisé à faire procéder à 3 insertions dans un journal d'annonces légales du département, outre une insertion supplémentaire sur le site infoenchères.com sur Internet,
- débouter la SCI [REDACTED] de toutes demandes,
- les condamner in solidum à payer au CIC la somme de 4.000 euros au titre des frais irrépétibles, et les dépens, y compris les frais d'expertise judiciaire.

La partie défenderesse n'a pas constitué avocat. L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 juin 2024. L'affaire a été plaidée à l'audience du 11 juin 2024.

MOTIFS

Sur la demande principale

Par jugement définitif du 8 décembre 2017, le tribunal de grande instance de Pau a ordonné l'ouverture des opérations de compte liquidation partage de l'indivision existant entre la SCI [REDACTED] concernant le bien immobilier situé à Lescar, quartier Eslayou, 44 boulevard de l'Europe, cadastré AR n° 236, 237, 244, 245, 248, 249 et 254, et désigné pour y procéder Me TALAFRE-LESTANGUET, notaire à Pau.

L'article 1686 du code civil dispose que si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte ; ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre, la vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

L'article 1377 du code de procédure civile dispose que le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués. La vente est faite, pour les immeubles, selon les règles prévues aux articles 1271 à 1281 du même code.

Il résulte de l'absence de toute proposition de la part des parties défenderesses que l'immeuble dont s'agit n'est pas partageable en nature et qu'aucun copartageant n'en demande l'attribution. Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de licitation.

L'expert judiciaire, M. Cyrille COURREGÉ, a retenu une valeur de mise à prix de 85.500 euros.

Le CIC estime que le montant de cette mise à prix est excessif compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble qui, déjà en 2017 selon un procès-verbal d'huissier, était en très mauvais état, abandonné et très humide. En outre, le CIC souligne que les services d'urbanisme de Pau n'ont pas pu identifier les biens bâtis sur la parcelle en raison de la densité de la végétation.

La banque demande par conséquent de voir appliquer une décote de 70 à 80 % sur la valeur vénale du bien retenue par l'expert et sollicite de voir ordonner une mise à prix de 28.600 euros, subsidiairement – si le tribunal retient le montant de mise à prix préconisé par l'expert – de voir autoriser une baisse par deux fois d'un quart, faute d'enchérisseur au prix initial.

Il ressort du rapport de l'expert :

- que bien que dûment convoqués, les défendeurs ne se sont pas présentés sur les lieux le jour de la visite, sans explications,
- qu'un partage de la propriété – d'une superficie de 1ha 29a 45ca – n'est pas judicieux, étant rappelé que la partie nord de cette propriété est en zone naturelle et constitue un espace boisé classé (p.9),
- que les lieux sont à l'abandon depuis au moins 10 ans au vu de l'envahissement des parcelles par la végétation (p.11),
- que la maison, situé dans la parcelle sud n° 245, a été construite dans les années 1970, et qu'elle présente manifestement un état de vétusté et d'humidité avancé,
- que la question de l'évaluation d'une indemnité d'occupation ne se pose pas, le bien n'étant pas louable en l'état (p.23).

Au vu des transactions immobilières locales, l'expert retient une valeur vénale de 143.000 euros, à laquelle il applique une décote de 40 % compte tenu de l'état de vétusté du bien, pour retenir une valeur de mise à prix de 85.800 euros.

Le CIC objecte que ce montant lui semble excessif et sollicite une décote de 80 %, mais l'expert a maintenu sa décote de 40 %, estimant excessive la décote souhaitée par le créancier, au vu des qualités du bien (p.23).

Au vu de ces éléments, il convient d'entériner la valeur de mise à prix de 85.800 euros retenue par l'expert, étant observé qu'en tout état de cause, faute d'enchérisseur, il sera prévu une baisse de 2 fois un quart du prix. Il y a lieu de faire droit à la demande de vente aux enchères selon les modalités précisées au dispositif.

Sur les autres demandes

Il y a lieu de condamner in solidum la SCI [REDACTED] à payer au CIC la somme de 2.500 euros au titre des frais irrepetibles, et les dépens, y compris les frais d'expertise judiciaire.

Il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit prévue par l'article 514-1 alinéa 1 du code de procédure civile, compte tenu de la nature de l'affaire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, et par mise à disposition au greffe,

- ordonne la vente sur licitation à la barre du tribunal judiciaire de Pau, sur cahier des conditions de vente dressé par Me Vincent LIGNEY, avocat au barreau de Pau, du bien immobilier de l'indivision SCI [REDACTED] bien situé sur la commune de Lescar (64230), quartier Eslayou, 44 boulevard de l'Europe, cadas:ré AR n° 236, 237, 244, 245, 248, 249 et 254, d'une contenance totale de 1ha 29a 45ca,

- fixe la mise à prix du bien à 85.800 euros avec possibilité de baisse de deux fois ¼ à défaut d'enchères,
- autorise Me LIGNEY à faire procéder à la visite des lieux par l'intermédiaire de l'huissier de son choix, selon les modalités d'usage, avec le concours de la force publique et au besoin avec l'assistance d'une société de débroussaillage,
- dit que cet huissier aura la faculté de demander l'assistance de tout sachant de son choix en ce qui concerne l'établissement des rapports de diagnostic requis en application de l'article R271-5 du code de la construction et de l'habitation,
- dit que Me LIGNEY pourra procéder à 3 insertions dans les journaux d'annonces légales de l'arrondissement outre une insertion supplémentaire sur le site infoenchères.com sur Internet,
- déboute les parties de leurs autres demandes,
- condamne in solidum la SCI [REDACTED] à payer au CIC la somme de 2.500 euros au titre des frais irrépétibles,
- les condamne in solidum aux dépens, y compris les frais d'expertise judiciaire,
- dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de droit.

Fait à Pau, les jour, mois et an que dessus.

La greffière

Nathalie LAFFAILLE

Le président

Pascal VASSEUR

En conséquence la République Française mande et ordonne à tout huissiers de justice sur ce requis de mettre le présent jugement ou la dite décision à exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, nous Directeur des services de greffe judiciaires du tribunal judiciaire avons signé et délivré la présente formule exécutoire.

Fait à Pau, le 11 SEP. 2024

Le Directeur des Services de greffe Judiciaires



CAHIER DES CHARGES

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience du Tribunal Judiciaire de PAU, en UN SEUL lot, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles ci-après désignés :

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

- Un bien immobilier situé à LESCAR (64230) Quartier ESLAYOU 44 Boulevard de l'Europe cadastré section AR n° 236, 237, 244, 245, 248, 249 et 254, d'une contenance totale de 1ha 29a 45ca.

Une plus grande désignation des biens à vendre se trouve dans le rapport établi par Maître DEL AGUILA BOUJU, commissaire de justice associé à PAU. Il y est renvoyé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous, concernant l'origine de propriété, sont donnés sans aucune garantie, et sans que les parties ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Lesdits bien appartenait à Madame XXX

Suivant acte de Maître LEFEBVRE, notaire à PAU, le 11/08/2005 publié le 26/08/2005 volume 2005 P n° 7657 et suivant acte de Maître LEFEBVRE, notaire à PAU, en date du 11/08/2005 publié le 26/08/2005 volume 2005 P n° 7659.

CLAUSES SPECIALES

Renseignements d'urbanisme

Observations

Les renseignements ci-dessus, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

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

En conséquence, la responsabilité l'Avocat poursuivant ou du rédacteur du cahier des charges ne pourra en aucune manière être recherchée à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

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



La vente est poursuivie à l'encontre de la succession de Madame XXX

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des

articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 3 – Baux et locations

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

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

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront

avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et 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 et l'avocat rédacteur à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnement divers

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

cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 6 - Servitudes

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

CHAPITRE II – ENCHERES

Article 7 – Réception des enchères

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.

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 fournisseur par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas

échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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

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

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 – Réitération des enchères

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 des parties, aux conditions de la première vente.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5

points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère vente définitive.

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

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

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

CHAPITRE III – VENTE

Article 11 – Transmission de propriété

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 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou sur le compte

CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

Article 13 – Versement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères

de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

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

Article 14 – Paiement des frais de poursuite

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera

délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 15 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des coacquéreurs

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance

et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

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

Article 18 – Publication

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

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

Article 20 – Contributions et charges

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler

les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du

précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 20 – Titres de propriété

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

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

Article 22 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 23 - Attribution de Jurisdiction

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

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

contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

Article 24 - Immeuble en copropriété

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

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

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

vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 25 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 - Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la

vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

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

Mise à prix

Outre les charges et conditions prévues par le jugement ayant ordonné la licitation, les enchères seront reçues sur la mise à prix telle que fixée dans le jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Pau en date du 10 septembre 2024 :

- 85.800,00 € avec possibilité de baisse de deux fois $\frac{1}{4}$ à défaut d'enchères.

A PAU, le 7 janvier 2025

Vincent LIGNEY

Pièces jointes :

*Plan cadastral
MODELE 1*

Jugement en date du 10/09/2024
Certificat de non-appel