

**SELARL DUALE LIGNEY
BOURDALLE**
Avocats
4, rue O'Quin
64000 PAU
Tél. : 05.59.27.20.17
Fax. : 05.59.27.03.37

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CREANCIER POURSUIVANT	DEBITEURS SAISIS
<p>Syndicat des copropriétaires RESIDENCE VERONIQUE</p> <p>Monsieur [REDACTED]</p> <p><u>Ayant pour avocat :</u></p> <p>Maître Vincent LIGNEY de la SELARL DUALE-LIGNEY- BOURDALLE</p>	<p>Monsieur [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p><u>Ayant pour Avocat :</u></p>

Adresse des biens vendus :

UN APPARTEMENT AVEC GARAGE

1 IMPASSE LAUTREAMONT à PAU

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

25.000 €

Audience d'orientation : Audience d'adjudication :

Vendredi 25 juin 2021 à 9 heures 30

-

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des ventes du Tribunal de Grande Instance de PAU (64000) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

Aux requête, poursuites et diligences de

Le Syndicat des copropriétaires de la **RESIDENCE VERONIQUE**, dont le siège social est 1 impasse Lautréamont à PAU (64000) agissant poursuites et diligences de son Syndic en exercice la société NEXITY LAMY immatriculée au RCS PARIS sous le n° 487 530 099 dont le siège social est 19 rue de Vienne 75008 PARIS elle-même agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants

Ayant pour Avocat Maître Vincent LIGNEY de la **SELARL DUALE-LIGNEY-BOURDALLE**, Avocat au Barreau de Pau, demeurant 4, rue O'Quin 64000 PAU, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

D'un jugement rendu le 04 juillet 2019 par le Tribunal d'Instance de PAU signifié à partie le 09 juillet 2019 aujourd'hui définitif tel que cela ressort du certificat de non appel délivré le 13 août 2019 par le greffe de la Cour d'Appel de PAU.

Il convient de préciser que :

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Véronique a fait inscrire sur les lots de copropriété (n° 57 et 28) appartenant aux époux [REDACTED] une hypothèque judiciaire définitive le 05/02/2021 volume 2021 V n° 00583 se substituant à une hypothèque provisoire en date du 28 janvier 2020 volume 2020 V n° 00376

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 28 décembre 2020 ont été adoptées les résolutions n° 8 et n°9 donnant mandat au syndic en exercice de procéder à la saisie immobilière des lots de copropriété des époux BALHOUS n° 57 et 28 pour les vendre aux enchères publiques sur une mise à prix de 25.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître BOUJU, Huissier de Justice à PAU, en date du 25 MARS 2021 fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière,

A

Monsieur [REDACTED]

Et à

Madame [REDACTED]

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié.

- la somme de

1) Suivant détail ci-après :

principal selon jugement en date du 04/07/2019	3.712,96 €
intérêts au taux légal sur la somme de 2.165,62 € du 19/06/2018 jusqu'au 28/02/2021	208,86 €
intérêts au taux légal sur la somme de 1.547,34 € du 22/01/2019 jusqu'au 28/02/2021	176,69 €
article 700 CPC	500 €
intérêt au taux légal sur la somme de 500 € du 04/07/2019 jusqu'au 28/02/2021	43,76 €
intérêts au taux légal du 01/03/2021 jusqu'au complet règlement de la créance	mémoire
frais	mémoire
TOTAL	4.642,27 € sauf mémoire

Soit la somme de **4.642,27 Euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 28/02/2021)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires outre les intérêts au taux légal du 01/03/2021 jusqu'au complet règlement de la créance

Outre le **coût du présent commandement** mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus. notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, et notamment qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de PAU pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le débiteur vendeur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 1^{ER} bureau du Service de la Publicité Foncière de PAU le 26 AVRIL 2021.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du Vendredi 25 juin 2021 à 9 heures.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer, mais également du procès-verbal descriptif établi par huissier de justice chargé de la signification du commandement, ci-dessous intégralement reproduit.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

CADASTRE

Sur la commune de PAU, dans un ensemble immobilier en copropriété, situé 1, impasse Lautréamont, les lots n° 57 et 28 cadastrés de la façon suivante

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	NATURE	CONTENANCE
BL	225	1 , I m p a s s e Lautréamont Le lot n° 28 et les 9/4000èmes des parties communes Le Lot n° 57 et les 128/4000èmes d e s p a r t i e s communes	-	00ha 42a 16ca

L'immeuble en copropriété a fait l'objet d'un règlement de copropriété en date du 16 novembre 1971 publié le 7 janvier 1972 Volume 257 n°11

La copie de la matrice cadastrale délivrée par le Centre des Impôts fonciers de PAU est jointe au présent commandement.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte de vente de Maître LOUSTALET, Notaire à PAU, en date du 16 décembre 2015 publié le 11 janvier 2016 volume 2016 P n° 166

SERVITUDES DE DROIT PUBLIC

Le certificat d'urbanisme d'information délivré par la Commune de Pau est ci-dessous intégralement reproduit

SERVITUDES DE DROIT PRIVE

L'état délivré par les services de la publicité foncière sur publication du commandement de saisie immobilière ne révèle aucune servitude particulière.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'immeuble dont s'agit est occupé par Monsieur [REDACTED] et ses enfants.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte de vente de Maître LOUSTALET, Notaire à PAU, en date du 16 décembre 2015 publié le 11 janvier 2016 volume 2016 P n° 166

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la Conservation des hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi

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 2190 à 2216 du Code Civil et le code des procédures civiles d'exécution (articles L 311-1 à L 322-14 et R 311-1 à R 322-72)

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le débiteur vendeur 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.

Il est ici rappelé par le poursuivant, sans aucun n'engagement :

Loi du 8 juin 1999 : dispositions non applicables s'agissant d'un bien à usage d'habitation, au regard de sa date de construction, et de la nature de la vente en toute hypothèse (vente aux enchères publiques).

Clause relative à l'état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque les conditions d'application de l'article L. 32-5 du Code de la santé publique sont réunies

L'immeuble, objet de l'adjudication, est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb. La présence de plomb dans l'immeuble n'est pas connue.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Clause concernant les termites .- Immeuble non contaminé. -

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites, ou susceptible de l'être, au sens de l'article 3 de la loi n' 99-471 du 8 juin 1999. En outre, la présence de tels insectes n'est pas connue dans l'immeuble.

L'adjudicataire sera mis en mesure de visiter l'immeuble avant la vente, de sorte que si la présence de tels insectes était alors découverte, il lui appartiendra de faire les déclarations prévues par la loi, et de prendre à sa charge les frais de traitement.

Clause concernant les termites – Immeuble contaminé

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.

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, 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 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 2214 du Code Civil 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 de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Les enchères se déroulent par enchères minimum de 200 €.

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 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 à l'article 13, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Conformément aux nouvelles dispositions de l'article R 322-41-1 du CPCE issues du décret 2019-488 du 22 mai 2019 « *avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur*

l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L 322-7-1 et, lorsque le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux ont fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandataire est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales.

L'attestation est datée et signée par le mandant. »

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un Avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance 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 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 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 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.

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.

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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'Avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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-VERSEMENT DU PRIX DE LA 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 à l'article 13 ci-dessus, qui en délivrera reçu.

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

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

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, 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.

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

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.

Cependant dans l'hypothèse où certains des lots seraient retirés de la vente, les frais taxables de poursuites seront répartis proportionnellement à la mise à prix de chacun des lots vendus effectivement.

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:

de le publier au Bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente;

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:

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, à jour de la vente sur surenchère.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 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.

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 dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, 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

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 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 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

En complément, le créancier poursuivant précise :

La demande sera formulée dans le cadre des dispositions de l'article 85 du décret du 27 juillet 2006.

À l'appui de sa demande, il devra être fourni :
un état sur publication du Jugement de vente ;
et l'état ordonné ;
le cas échéant l'opposition du syndic de la copropriété.

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 L 331-1, L331-2, L 331-4 et R 331-1 à R 334-4 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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.

Par ailleurs, l'Avocat poursuivant rappelle certaines dispositions applicables au régime de la copropriété :

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 21 Juillet 1994 :

"Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai".

Les oppositions devront être notifiées par le Syndic, tant entre les mains de la CARPA, consignataire des fonds, qu'entre les mains de l'Avocat poursuivant, étant précisé que dans l'hypothèse où la partie saisie ferait l'objet d'une procédure collective, l'opposition devra être notifiée entre les mains du Représentant des créanciers ou du Liquidateur, ayant seul qualité pour établir les collocations. En application des dispositions du Décret 96-97 du 7 février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des charges et obligations qui incombent au propriétaire, au regard de la réglementation précitée, sans pouvoir rechercher la responsabilité du poursuivant de ce chef.

LOI DU 18 DECEMBRE 1996 : Dispositions non applicables aux ventes aux enchères :

Cependant il a été annexé à titre d'information le procès verbal descriptif contenant la superficie exacte des lots vendus.

Il est rappelé à l'adjudicataire éventuel, le bénéfice des dispositions de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée

par la Loi précitée, à supposer que les dispositions soient applicables :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 (8 mètres carrés).

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."

Article 28 – 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^{er} 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.

*

*

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 29 - RESERVE GENERALE :

Les immeubles désignés au présent cahier des charges sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; la partie poursuivante décline toute responsabilité tant du point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas la partie poursuivante ou son Avocat ne pourront être recherchés relativement à des demandes en distraction revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit la partie poursuivante ou son Avocat et de les mettre en cause aux fins de les faire condamner à le relever ou garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou déposssession.

FAIT ET REDIGE LE PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE PAR Maître Vincent LIGNEY de la SELARL **DUALE LIGNEY BOURDALLE** Avocats à PAU - 4, Rue O'QUIN.

Fait à Pau

Le 19 mai 2021