

# VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

---

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

---

BANQUE POPULAIRE OCCITANE

C/

M. 

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE DU 2 DECEMBRE 2024

PUBLICATION DU COMMANDEMENT LE 15 JANVIER 2025, Volume 2025 S, Numéro 13.

ASSIGNATION ORIENTATION DU 3 MARS 2025

DEPOT CAHIER DES VENTES LE 4 MARS 2025

AUDIENCE D'ORIENTATION le JEUDI 15 MAI 2025 à 9 HEURES.

---

UN SEUL LOT

COMMUNE DE TARBES (HP)  
17 Rue du Régiment de Bigorre

MISE A PRIX : 95.000,00 €

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## Clauses et conditions

---

Auxquels se sont adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du  
Tribunal de Judiciaire de TARBES, les biens ci-après désignés

UN SEUL LOT d'enchères :

---

Immeuble composé de deux locaux commerciaux et de dix appartements, situé  
sur la Commune de TARBES (Hautes-Pyrénées),

17 Rue du Régiment de Bigorre,

Figurant au cadastre de ladite commune :

Section BD, Numéro 10 pour une contenance de 2a. 31ca.

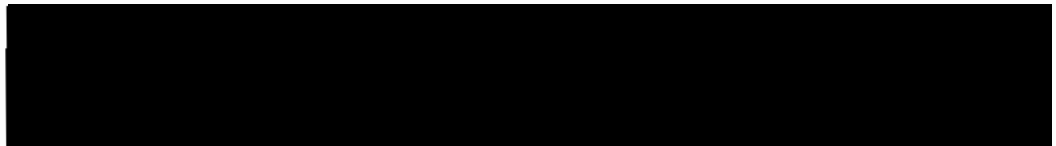
---

Saisis aux requêtes poursuites et diligences du :

La **BANQUE POPULAIRE OCCITANE**, Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaire et aux établissements de crédit, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n<sup>C</sup>B 560 801 300, dont le siège social est 33-43 Avenue Georges Pompidou 31135 BALMA CEDEX, prise en la personne de ses dirigeants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat, la SCP C. AMEILHAUD A.A. -J.F. ARIES **AA** -J.C. SEN MARTIN A.A. - J. FOURALI, Maître Jessica FOURALI, Avocat Associé au Barreau de TARBES, demeurant 1, cours Gambetta -BP 936 -65009 TARBES.

**SUR:**



PARTIE SAISIE.

**Suivant:**

-commandement de payer valant saisie du ministère de la SCP MIQUEU - TOULOUSE, Commissaires de Justice Associés à TARBES, en date du 2 DECEMBRE 2024.

-publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière de TARBES 1, le 15 JANVIER 2025, Volume 2025 § Numéro 13.

En vertu de:

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître CALAUDI Pierre, Notaire à PAU 64) en date du 18 SEPTEMBRE 2018, contenant prêt immobilier N° 08779905 d'un montant de 270.000 € consenti à M. [REDACTED],

{Garanti par un Privilège de prêteur de deniers en dote du 16/10/2018, Volume 2018 V, Numéro 1898).

---

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

DECOMPTE DES SOMMES DUES AU 15 OCTOBRE 2024.

PRET HABITAT N° 08779905 - Taux: 1,450 %

---

La somme principale de .....	214.826,51 €
La somme de .....	6.003,48 €
Au titre des intérêts au taux contractuels de 1,45 %, Calculés du 13/09/2022 au 15/10/2024:	
Intérêts du 13/09/2022 au 13/10/2022 soit 30 Jours: 2,05 €	
Intérêts du 13/10/2022 au 13/11/2022 soit 31 jours: 4,24 €	
Intérêts du 13/11/2022 au 02/12/2022 soit 19 jours : 163,00 €	
Intérêts du 02/12/2022 au 03/04/2023 soit 122 jours: 1.046,50 €	
Intérêts du 03/04/2023 au 15/10/2024 soit 561 jours: 4.787,69 €	
L'indemnité forfaitaire .....	15.116,00 €
Les intérêts au taux contractuel de 1,45 % à compter du 16/10/2024 jusqu'au parfait règlement .....	Mémoire
Frais .....	Mémoire
<b>MONTANT TOTAL SAUF MEMOIRE.....</b>	<b>235.945,99 €</b>

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

---

**Ce commandement de payer valant saisie contient :**

1°) la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile.

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4°) l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques.

7°) l'indication que le commandement vaut saisie des frais et que le débiteur est séquestre.

8°) l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procédure à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

11°) l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes.

12°) l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relatives à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.

13°) l'indication que si le débiteur est une personne physique et s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la consommation.

### **Étant mentionné que :**

-assignation a été délivrée par la SCP MIQUEU TOULOUSE Commissaires de Justice Associés à TARBES, le 3 MARS 2025 à M. [REDACTED], afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de TARBES,

**Le JEUDI 15 MAI 2025 à 9 HEURES.**

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal Judiciaire de TARBES, 6 Bs rue Maréchal Foch, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés :

1°) dans le procès-verbal descriptif dressé par Maître Juïen TOULOUSE, Commissaire de Justice Associé à TARBES en date du 22 JANVIER 2025,  
2°) les DIAGNOSTICS TECHNIQUES et AUDIT ENERGETIQUE,  
3°) le contrôle assainissement.

Annexés au présent Cahier des Conditions de vente.

## DESIGNATION DES BIENS

### COMMUNE DE TARBES (HP)

Immeuble composé de deux locaux commerciaux et de dix appartements, situé sur la Commune de TARBES (Hautes-Pyrénées),

17 Rue du Régiment de Bigorre,

Figurant au cadastre de ladite commune:

Section BD, Numéro 10 pour une contenance de 2a. 31ca.

BIEN PLUS AMPLEMENT DECRIT DANS UN PV DESCRIPTIF ET  
DIAGNOSTICS TECHNIQUES ANNEXES AUX PRESENTES.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Immeuble acquis par M. [REDACTED] des Consorts [REDACTED] suivant acte de vente reçu par Maître CALAUDI Pierre, Notaire associé de la « SELARL MATTEI & ASSOCIES, à PAU (64), en date du 18 SEPTEMBRE 2018, Publié au Service de Publicité Foncière de TARBES 1, le 16 Octobre 2018, Volume 2018 P, Numéro 4818.

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 Constatation 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.

## SERVITUDES :

A vérifier sur état hypothécaire sur formalité et acte d'acquisition annexé au CCV.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX:

locataire M. [REDACTED] loyer de 430 € mensuel,

Locataire M. [REDACTED], port de loyer de 152 € mensuel,

locataire M. [REDACTED], loyer de 440 € mensuel,

Locataire Mme [REDACTED] sous curatelle UDAF, loyer de 430 € mensuel.

Locataire M. [REDACTED], sous curatelle UDAF, indemnités de 450 € mensuel.

Locataire M. [REDACTED], loyer 410 € mensuel.

A priori un autre appartement serait actuellement loué mais serait en impayé locatif depuis plusieurs mois (personne hospitalisé à LANNEMEZAN).

les autres locaux sont libres de toute occupation.

## **Annexe 1 - Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière**

### **Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu,

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 - ÉTAT 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 terrain.

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

#### **ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.



L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 - PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 - SERVITUDES**

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

## Chapitre II : Enchères

### ARTICLE 8 - 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et de sa déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 (CARPA de TARBES), **représentant 101%, 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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### ARTICLE 10 - SURENCHÈRE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la **première** vente **peut** y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 - 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 du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

## **Chapitre III : Vente**

### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

#### **ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

---

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

---

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

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

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

#### **ARTICLE 15-VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ces risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

#### ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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 postérieures à la vente**

### **ARTICLE 19 - DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **ARTICLE 20 - ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partiel, par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIÉTÉ**

En cas de vente forcée, le titre (le vèntè consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

### **ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente 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 les 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 CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

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

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.J.31-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

## **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er 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.

## CLAUSES SPECIALES

1. - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté oréfectoral en dote du 23 Juillet 2002. déclare que l'ensemble du département des Hautes-Pyrénées est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte [l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réolsant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par [l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté oréfectoral en dote du 26 Mai W09. déclare que l'ensemble du département des Hautes-Pyrénées est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, 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, notamment 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'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

**A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS:**

- les arrêtés préfectoraux.

## II. - INFORMATION SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

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

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

- de l'article R 128-2 du même code aux termes desquelles :

Les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

III. - Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° **67-223** du 17 mars 1967, article 6 l'adjudicataire est tenu:

- de notifier au syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une

société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges. L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'état du syndicat.

À défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

#### ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

#### **EN UN SEUL LOT:**

QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS ..... **95.000,00 €**

Ainsi fait et dressé par le Cabinet de la SCP AMEILHAUD AA. - ARES  
AA - SENMARTIN AA - J. FOURALI,  
Avocats poursuivants, à TARBES, le 4 MARS 2025.

Maître Jessica FOURALI. avocat.