

V E N T E S U R
S A I S I E I M M O B I L I E R E

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TARBES, en UN LOT, au plus offrant et enchérisseur, les immeubles ci-après désignés.

Saisie à l'encontre de :

La Société Civile Immobilière xxx prise en la personne de son gérant, Monsieur xxx domicilié en cette qualité audit siège

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble SO.CO.CA. sis 9 rue des Carmes à TARBES (65000), pris en la personne de son syndic, PYREN'IMMO, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de TARBES sous le N° 843 954 777, dont le siège social est 10 rue Frédéric Soutras à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200) prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège et en son établissement secondaire de TARBES sis 28 Place du Marché BRAUHAUBAN à TARBES et dûment mandaté à cet effet par le Procès-verbal d'assemblée générale du 5 décembre 2022.

Ayant pour Avocat Me Emmanuel TANDONNET, membre de la SCP TANDONNET – LIPSOS LAFAURIE, Avocat associé au Barreau de TARBES,

Dont le siège social est à TARBES (65), 1 avenue du Marché Brauhauban

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière signifié par Me O. HUGOLINI de SAS H2O, Commissaire de Justice associé à BIARRITZ (64200), 24 boulevard marcel Dassault (64200), à la Société Civile Immobilière xxx le 7 juillet 2023 en date du 7 juillet 2023 et publié au Service de la Publicité Foncière TARBES 1 le 25 août 2023, volume 2023 S N° 24.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière, contient les énonciations exigées par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, savoir :

1°) la constitution de l'avocat du créancier poursuivant la saisie immobilière, laquelle emporte élection de domicile, Me E. TANDONNET, pour le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble SO.CO.CA. sis 9 rue des Carmes à TARBES (65000), pris en la personne de son syndic, PYREN'IMMO, avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiées,

2°) la date et la nature du titre exécutoire fondement des poursuites ; si le créancier agit en vertu d'une cession d'un titre, le commandement doit viser l'acte de cession, sauf si le débiteur en est déjà averti,

3°) le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) l'avertissement que le débiteur doit s'acquitter des causes du commandement dans un délai de 8 jours et qu'à défaut il sera assigné devant le Juge de l'Exécution pour voir statuer sur la suite de la procédure,

5°) la désignation des biens ou des droits objets de la procédure conforme aux règles de la publicité foncière,

6°) l'indication de l'indisponibilité du bien à l'égard du saisi à compter de la signification et à l'égard des tiers à compter de la publication du commandement au Service de la Publicité Foncière,

7°) l'indication que ce commandement entraîne la saisie des fruits dont le débiteur demeurera séquestre,

8°) la mention que le Juge de l'Exécution pourra autoriser le débiteur à rechercher un acquéreur à l'amiable du bien saisi,

9°) la sommation, en cas de bien à usage locatif, de donner les coordonnées du preneur du bail,

10°) l'indication que l'huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux pour dresser un procès-verbal de description,

11°) l'indication du Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure et de ses éventuelles contestation ou demandes incidentes,

12°) les dispositions relatives à l'aide juridictionnelle et les textes s'y rapportant,

13°) dans l'hypothèse d'un saisi, personne physique, le rappel au débiteur qu'en situation de surendettement, il peut saisir la commission ad hoc.

Ce commandement n'ayant pas reçu de satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière TARBES 1, le 6 janvier 2023, volume 2023 S N° 1.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal Judiciaire de TARBES, sis au Palais de Justice de ladite ville, 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, du bien ci-après désigné dans le procès-verbal descriptif dressé par Me J-D. SANTRAILLE membre de la SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, Commissaire de Justice associé à TARBES (65000), 9 Cours Gambetta, qui sera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

EN VERTU DE :

1) De la grosse d'une ordonnance d'injonction de payer rendue par le Tribunal d'Instance de TARBES (65), en date du 21 mai 2019 revêtue de la formule exécutoire et signifiée à partie le 19 juillet 2019 et l'exécutoire le 6 novembre 2019.

2) De la grosse d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de TARBES (65), en date du 4 mai 2023 revêtu de la formule exécutoire et signifié le 26 mai 2023.

Pour avoir paiement des sommes ci-après :

1°) Pour l'ordonnance du 21/05/2019 : 4.734,45 €
(QUATRE MILLE SEPT CENT TRENTE-QUATRE €UROS ET

**QUARANTE-CINQ CENTIMES) arrêtée au 30 juin 2023
soit :**

- Principal	2.193,03 €
- Intérêts échus du 21/05/2019 sur la somme de 2.193,03 € au taux légal jusqu'au 06/01/2020 puis sur la somme de 2.193,03 € du 07/01/2020 au 30/06/2023 majoré de 5 points 2 mois après la date exécutoire du 06/11/2019(soit le 06/01/2020) article L 313-3 du Code Monétaire et financier	681,19 €
- Frais au 30/06/2023	2.094,93 €
- Acomptes reçus	- 234,70 €
- Intérêts au 01/07/2023 sur la somme de 2.193,03 € au taux légal majoré de 5 points 2 mois après la date exécutoire du 06/11/2019(soit le 06/01/2020) article L 313-3 du Code Monétaire et financier et jusqu'à la date effective de paiement	mémoire

**2°) Pour le jugement du 04/05/2023 : 11.340,56 €
(ONZE MILLE TROIS QUARANTE EUROS ET CINQUANTE-
SIX CENTIMES) arrêtée au 30 juin 2023 soit :**

- Principal + D. & I. + art. 700 Jugt du 04/05/2023	10.749,16 €
- Intérêts échus du 10/03/2022 au 04/05/2023 sur la somme de 5.558,46 € au taux légal puis sur la somme de 10.749,16 € du 05/05/2023 au 30/06/2023	301,58 €
- Frais au 30.06.2023	289,82 €
- Acomptes reçus	

**SOIT LA SOMME TOTALE DE SEIZE MILLE SOIXANTE-
QUINZE €UROS ET UN CENTIME (16.075,01 €uros =
4.734,45 € + 11.340,56 €) arrêtée au 30 juin 2023.**

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**DESIGNATION DES IMMEUBLES OU DROITS
IMMOBILIERS A VENDRE**

extraite littéralement du P.V de saisie

- COMMUNE DE TARBES (65000) -

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 9 rue des Carmes à TARBES (65000) dénommé l'immeuble SO.CO.CA figurant au cadastre de ladite Commune sous la référence Section AX N° 293.

- Le LOT numéro CENT QUATRE (104) : Une réserve portant le numéro 3 et les 447/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- Le LOT numéro CENT CINQ (105) : Un garage portant le numéro 3 et les 441/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- Le LOT numéro CENT TRENTE DEUX (132) : Un local commercial portant le numéro trois, de 55 m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment A et les 2049/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Voir PV descriptif in fine

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent en pleine propriété à la Société Civile Immobilière xxx pour les avoir acquis suivant acte notarié de Maître C. SANCHETTE-LANNETTE, Notaire à SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64) en date du 7 avril 2003, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de TARBES le 19 mai 2003, Volume 2003 P N° 2728.

Etant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, que le règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte du 17 décembre 1981 au rapport de Me NAVARRET, Notaire à TARBES (65), publié au premier bureau des Hypothèques de TARBES, le 22 décembre 1981, Volume 2194 n° 13.

D'un modificatif du 29 janvier 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1, le 20 février 2019, Volume 2019 n° 918.

D'une attestation rectificative du 23 septembre 2019 valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 23/09/2019, publiée au Service de la Publicité Foncière de TARBES 1, le 8 octobre 2019, Volume 2019 P n° 7508.

Décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat

Vu la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 modifiée portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, notamment son article 21-1 ;

Vu le décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 modifié organisant la profession d'avocat, notamment son article 38-1 ;

Vu la décision du Conseil national des barreaux du 12 juillet 2007 modifiée portant adoption du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat :

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER — CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 311-1 et suivants et les articles R. 311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 — MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 — ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente; sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la

consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Tout ce qui concerne les renseignements relatifs à la lutte contre le saturnisme, contre les termites et autres insectes xylophages, les risques d'exposition au plomb, l'état des risques naturels, miniers et technologiques, et en ce qui concerne le diagnostic de performances énergétiques se trouvent réglés dans le procès-verbal descriptif annexé aux présentes.

ARTICLE 4 — BAUX - LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 — PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à

une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

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

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

ARTICLE 7 — SERVITUDES

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

CHAPITRE 2 : ENCHERES

ARTICLE 8 — RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie article R. 322-40 du C.P.C.E.

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

ARTICLE 9 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du C.P.C.E., représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros, article R. 322-41 du C.P.C.E.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque lui est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 — SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée articles R. 322-50 et R. 322-51 du C.P.C.E.

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 article R. 322-58 du C.P.C.E.

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

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

ARTICLE 11 — REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : VENTE

ARTICLE 12— TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 — DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 — VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 — VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 — DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18— OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les coacquéreurs 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 service de la publicité foncière 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 :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 se soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

ARTICLE 21 — CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 — TITRES DE PROPRIETE

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée 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 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 2377 1° du Code Civil.

ARTICLE 24 — PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} 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.

ARTICLE 25 — DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 — ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 — IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21 juillet 1994 ; mod., L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ; L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 & ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019).

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.

Toutes les stipulations de règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants et annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

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 1er juillet 2004 & l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019.

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.

Information sur la sécurité des piscines

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- **de l'article L 128-1 du Code de la Construction et de l'Habitation** aux termes desquelles les propriétaires de piscine enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} 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 1^{er} mai 2004.

- **de l'article R 128-1 du même code** aux termes desquelles les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} 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 Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme avec le plan de situation joint délivré le _____ par le Ministère de l'Equipeement est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il y est renvoyé.

ARTICLE 29 — MISE A PRIX

Outre les charges et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix ci-après fixée par le poursuivant qui se réserve le droit de la modifier avant la publicité légale.

DIX-HUIT MILLE EUROS.....18.000,00 €

Il est rappelé que tout acquéreur potentiel qui souhaitera pousser les enchères devra préalablement déposer entre les mains de son avocat un chèque certifié ou un chèque de banque d'un montant de 10 % sur la mise à prix à titre de garantie avec un minimum de 3.000 €uros R.322-41 C.P.C.E., somme qui lui sera aussitôt restituée à défaut d'être déclaré définitivement adjudicataire.

Fait à TARBES, le