



**VENTE**

**SUR**

**SAISIE IMMOBILIERE**

\*\*\*\*\*

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

\*\*\*\*\*

**CLAUSES ET CONDITIONS**

auxquelles seront adjugés, en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de TARBES, en UN lot, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles ci-après désignés

**P.LAPIQUE**  
L.CHAMAYOU  
SCP AVOCATS  
13, rue Maréchal Foch  
65000 TARBES  
tél. 05 62 34 18 12  
fax 05 62 51 07 40  
fourlap@wanadoo.fr

saisis à l'encontre de :

aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **CAISSE de CREDIT MUTUEL DE LOURDES**, Société Coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège social est à LOURDES (65), 19 Place Marcadal, immatriculée au RCS TARBES sous le Siren 326 545 555, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

ayant pour Avocat la **SCP P.LAPIQUE – L.CHAMAYOU**  
demeurant à TARBES (65), 13 rue Maréchal Foch

laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la **SCP SANTRAILLE**

Huissiers de justice associés à **TARBES (65)**

en date du **18 mars 2014**

*En vertu de la grosse dûment en forme exécutoire*

De la Grosse en due forme exécutoire d'un acte reçu par Maître François CHALVIGNAC, notaire associé à LOURDES (65) en date du 15 mars 2011 contenant deux ouvertures de crédit par la société requérante au profit des époux se décomposant comme suit :

*pour avoir paiement des sommes ci-après :*



Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie immobilière contient les énonciations exigées par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est à dire :

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

2°) l'indication de la date et 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 ces sommes dans un délai de 8 jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin 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 fruits et que le débiteur en est séquestre,

8°) l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder 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 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi,

13°) l'indication, si le débiteur est une personne physique, que 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.

Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Ce commandement n'ayant pas reçu de satisfaction, a été publié pour valoir saisie au **DEUXIEME** Bureau des Hypothèques de TARBES, volume **2014 S n°9** le **05 mai 2014**.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal de Grande Instance 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, des biens ci-après désignés dans le procès verbal descriptif dressé par la SCP SANTRAILLE qui sera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

**DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

Un immeuble à usage d'habitation et annexe situé sur la Commune de LOURDES (65), 3 Impasse du Lapacca, cadastré :

section BY n°43 pour 07a 84ca

Servitude d'urbanisme : publiée le 20.05.1975 volume 517 n°20

Voir in fine procès verbal descriptif

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Ce bien appartient à concurrence de 20% en pleine propriété à \_\_\_\_\_  
et à concurrence de 80% en pleine propriété à \_\_\_\_\_ susnommés, pour  
l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître F.CHALVIGNAC, notaire associé  
à LOURDES en date du 15 mars 2011 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de  
TARBES le 24 mars 2011 volume 2011 P n°1177.



## CLAUSES SPECIALES

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, art.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.

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

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.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du cahier des charges du lotissement, additifs et annexes s'imposent à l'adjudicataire même en cas de divergence avec les clauses du présent cahier des conditions de vente.

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 et en ce qui concerne le diagnostic sur les capacités thermiques se trouvent réglés dans le procès verbal descriptif annexé aux présentes.

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.

### 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 piscine enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 par le Ministère de l'Equipement est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il y est renvoyé.

## CONDITIONS DE VENTE

### ARTICLE 1 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

*(art L 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

### ARTICLE 2 – SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou les créanciers. Les renseignements d'urbanisme feront éventuellement l'objet d'un dire ultérieur, suivant l'état de leur délivrance.

### ARTICLE 3 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère,
- b) si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive,

- c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article,
- d) si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

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

#### ARTICLE 4 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance après avoir, sans délai, notifié l'adjudication au Syndic dans les termes de l'article 6 du décret 67.223 du 17 mars 1967.

#### ARTICLE 5 – BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux écrits faits par la partie saisie.

Toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront être annulés, et ceux postérieurs audit commandement devront l'être si dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

L'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux qui auraient pu être faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors de paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avances imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (terme à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autres du jugement d'adjudication indiqués à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques et périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale etc.) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux dire éventuels sur les baux et locations à la fin du présent cahier des conditions de la vente.

#### ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Si avant l'adjudication, il n'est fait aucun dire faisant connaître à quelle compagnie d'assurance, l'immeuble est assuré, l'adjudicataire sera tenu, dès l'adjudication définitive, de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de bien droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

**ARTICLE 7 – DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

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

**ARTICLE 8 – FRAIS DE POURSUITES**

Les frais de poursuite, dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

*(art. R 322-42 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutations sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

*(art. R 322-58 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

**ARTICLE 9 – CONDITION DE DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE**

Le titre de vente est délivré par le greffe à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

La quittance de frais est annexée au titre de vente.

*(art. R 322-62 du Code des Procédures Civiles d'Exécution).*

**ARTICLE 10 – PUBLICATION**

Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

*(art R 322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

**ARTICLE 11 – VERSEMENT DU PRIX**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication devenue définitive, l'adjudicataire sera tenu, impérativement et à peine de réitération des enchères, de consigner le prix par l'intermédiaire de son avocat entre les mains de Monsieur le Président de la CARPA.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix. Le taux légal sera, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier, majoré de cinq points, quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication.

La consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts.

La somme séquestrée entre les mains de la CARPA produira intérêts au profit du saisi et des créanciers à un taux égal à celui servi pendant cette période par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre à l'occasion de la distribution à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix à hauteur de sa créance, mais il devra des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu au présent article, à compter du jour de l'adjudication définitive et jusqu'à la consignation.

Il devra cependant aviser Monsieur le Président de la CARPA, par l'intermédiaire de son avocat, de son intention de bénéficier de la présente clause.

**ARTICLE 12 – PAIEMENT PROVISIONNEL**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

*(art. R 334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

**ARTICLE 13 – PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU**

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la réitération des enchères.

#### ARTICLE 14 – TITRE DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire 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.

#### ARTICLE 15 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

*(art R 322-40 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas de présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire 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.

*(art. R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.

*(art. R 322-46 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### ARTICLE 16 – DES COMMANDS ET DES COADJUDICATAIRES

L'adjudication ne peut donner lieu à déclaration de command.

*(art L 322-8 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

#### ARTICLE 17 – SURENCHERE

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

*(art R 322-50 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*



A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

*(art. R 322-51 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

*(art R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec accusé de réception.

*(art R 322-53 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

*(art R 322-54 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

*(art R 322-55 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **ARTICLE 18 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

*(art R 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire, et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° la sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours,

2° le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L 322-12 et des articles R 311-6, R 322-56, R 322-58, R 322-68, R 322-69 et R 322-72.

*(art R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

*(art R 322-68 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Faute par l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui est faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article R 322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

*(art R 322-69 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Les formalités de publicités sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R 322-31 à R 322-360.

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

*(art R 322-70 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49.

*(art R 322-71 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

*(art R 322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### ARTICLE 19 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi et devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Lorsqu'un créancier a procédé simultanément à la saisie de plusieurs immeubles d'un même débiteur situés dans des ressorts de plusieurs tribunaux de grande instance, la procédure est portée devant le juge de l'exécution du tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi où demeure le débiteur.

En revanche, si le débiteur ne demeure dans aucun des immeubles saisis, la procédure est portée devant le juge du ressort dans lequel est situé l'un quelconque des immeubles.

#### **ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au domicile de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de la vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

#### **Fiscalité immobilière**

Application de la Loi du 15 mars 1963 sur la fiscalité immobilière.

Dans le cas où la vente des immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente serait assujettie aux dispositions des articles 27 et 28 de la loi du 15 mars 1963, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter dans le délai d'un mois, en sus de son prix d'adjudication, le montant de la TVA afférente à cette mutation, toutes les fois que l'immeuble dont il s'agit n'aura pas été placé, antérieurement à ladite mutation, dans le champ d'application du premier alinéa de l'article 27 de la Loi susmentionnée. Le receveur des impôts compétent est celui de l'Enregistrement.

Il devra, dans le même délai, remettre au receveur de l'Enregistrement des actes judiciaires, la déclaration prévue pour la liquidation de l'impôt de prélèvement de 15% (porté à 25% par l'article 48.3 de la loi n°65.566 du 12 juillet 1965 pour les profits réalisés à l'occasion de la cession d'immeubles qui feront l'objet d'un permis de construire délivré entre le 1<sup>er</sup> janvier 1966 et le 1<sup>er</sup> janvier 1967), cette déclaration s'accompagnant des pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette double obligation, l'adjudicataire acquittera entre les mains du Receveur la TVA calculée sur la totalité du prix si elle ne peut pas être liquidée autrement. Quant à l'impôt de prélèvement, l'assiette en sera établie par l'Administration fiscale qui en recouvrera le montant auprès du vendeur, suivant les règles, garanties et sanctions prévues aux articles 1756, 1757, 1852, 1926 et 1968 du Code général des impôts.

Toutefois, ce prélèvement sera également payé par l'adjudicataire, en diminution du prix, toutes les fois que le prix d'adjudication ne sera pas absorbé par le règlement des privilèges et hypothèques. Si l'immeuble vendu est grevé d'inscriptions, privilèges ou hypothèques et si le règlement de créances inscrites doit absorber l'intégralité du prix d'adjudication ou ne doit pas laisser une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la TVA, cette taxe sera payée par l'adjudicataire, en acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 du CGI comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 du Code Civil. Il devra alors, au moment du règlement de la taxe, se faire délivrer par le receveur une quittance subrogative.

Faute par l'adjudicataire de régler le montant de la taxe sur la valeur ajoutée, celui-ci sera redevable du droit de mutation en matière de vente immobilière qui sera perçu lors de l'enregistrement du jugement d'adjudication par le Receveur de l'Enregistrement.

Le prix d'adjudication s'entend d'un prix net, les frais et taxes étant mis à la charge de l'acquéreur. Dans le cas où le redevable légal serait le vendeur, ou en cas d'assujettissement par option, la TVA sera payée par l'acquéreur pour le compte du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction.

**ARTICLE 21 – 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.

**QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS..... 90.000 €**

**Fait à TARBES, le 04 juillet 2014**



~~P.LAPIQUE~~  
~~L.CHAMAYOU~~  
~~SCP AVOCATS~~  
15, rue Maréchal Foch  
65000 TARBES  
tél. 05 62 34 18 12  
fax 05 62 51 07 40  
fourlap@wanadoo.fr