

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TARBES, 6 Bis Rue M^{al} Foch, BP 1326, 65013 TARBES CEDEX, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **TROIS LOTS** :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de LALOUBÈRE (65310), soumis au régime de la copropriété, comprenant un centre commercial et parking, cadastré :

Section AB n° 71 d'une contenance de	01a 23ca, lieudit LE CHATEAU
Section AB n° 72 d'une contenance de	50a 55ca, lieudit LE CHATEAU
Section AB n° 103 d'une contenance de	3ha 82a 39ca, lieudit L'AEROPORT
Section AB n° 104 d'une contenance de	00a 28ca, lieudit L'AEROPORT
Section AB n° 105 d'une contenance de	2ha 49a 51ca, lieudit L'AEROPORT

Les biens et droits immobiliers suivants :

1^{er} lot de la vente :

- Lot n° 148 : au rez-de-chaussée, un local commercial portant le numéro 148 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 149 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 149 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales

2^{ème} lot de la vente :

- Lot n° 150 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 150 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 151 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 151 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales

3ème lot de la vente :

- Lot n° 157 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 157 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 158 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 158 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 170 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 170 du plan du centre commercial et les 63,5/100.000èmes des parties communes générales

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 06/08/1976 volume n° 1054 n° 26,

Ledit acte modifié selon :

- acte du 13/11/1989 publié le 27/12/1989 volume 3267 n°4
- acte du 31/01/1992 publié le 19/02/1992, volume 1992 P n° 656 Bis
- acte du 13/11/1998 publié le 11/01/1999 volume 1999 P n° 139
- acte du 14/01/2000 publié le 08/02/2000 volume 2000 P n° 783
- acte du 25/09/2001 publié le 26/10/2001 volume 2001 P n° 5237

SAISI(S) SUR :

XXX

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, société coopérative à capital variable, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES (65), sous le n° 776.983.546, dont le siège social est 11, Boulevard Kennedy, BP 329, 65003 TARBES CEDEX et dont la Direction générale est 64060 PAU CEDEX 9, poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés de droit audit siège.

Ayant pour avocat Maître Paul CHEVALLIER, membre de la SCP CHEVALLIER FILLASTRE, inscrits au Barreau de TARBES, 65000, y domiciliée 08, Place du Marché Brauhauban

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

**SELON COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE
IMMOBILIERE DU MINISTERE DE**

La SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, Huissier(s) de Justice à SOUSTONS, signifié le 30.09.2020 à xxx,

En vertu de :

- De la Grosse en due forme exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de PAU le 27 novembre 2018 signifié le 06.05.2019 par lequel xxx a été condamné à payer à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE la somme principale de xxx € outre intérêts, frais et accessoires.
- Et de la Grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DAX le 08.06.2016, infirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU du 27.11.2018

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES :

xxx

Ledit commandement de payer valant saisie comportait copie et énonciations suivantes :

- 1) la constitution de Maître Paul CHEVALLIER, membre de la **SCP CHEVALLIER FILLASTRE**, Avocats inscrits au Barreau de la ville de TARBES, en leur cabinet au 8 place du Marché Brauhauban 65000 TARBES
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été 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.
- 5) 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.
- 6) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- 7) 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 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65).**

- 8) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.
- 12) L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de TARBES.
- 13) 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 ladite loi.

14) 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.331.14 du Code de la Consommation.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière a été publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 09.11.2020 Volume 2020 S n° 31.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière est resté sans effet.

Par conséquent, la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE, société coopérative à capital variable, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES (65), sous le n° 776.983.546, dont le siège social est 11, Boulevard Kennedy, BP 329, 65003 TARBES CEDEX et dont la Direction générale est 64060 PAU CEDEX 9, poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés de droit audit siège, a fait délivrer à xxx

selon exploit en date du 08.12.2020 de la **SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES**, Huissier(s) de Justice à SOUSTONS, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant M. le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TARBES.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TARBES à la vente aux enchères publiques des biens désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

Le 12.11.2020, la SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, Huissier(s) de Justice TARBES, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Dans un ensemble immobilier sis Commune de LALOUBÈRE (65310), soumis au régime de la copropriété, comprenant un centre commercial et parking, cadastré :

Section AB n° 71 d'une contenance de	01a 23ca, lieudit LE CHATEAU
Section AB n° 72 d'une contenance de	50a 55ca, lieudit LE CHATEAU
Section AB n° 103 d'une contenance de	3ha 82a 39ca, lieudit L'AEROPORT
Section AB n° 104 d'une contenance de	00a 28ca, lieudit L'AEROPORT
Section AB n° 105 d'une contenance de	2ha 49a 51ca, lieudit L'AEROPORT

Les biens et droits immobiliers suivants :

1^{er} lot de la vente :

- Lot n° 148 : au rez-de-chaussée, un local commercial portant le numéro 148 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 149 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 149 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales

Ces deux lots forment un seul et unique espace d'une superficie Loi Carrez de 28,17 m² et d'une surface au sol totale de 54,82 m²

Actuellement inoccupés.

Mise à prix de

25.000,00 €
(vingt-cinq mille euros)

2^{ème} lot de la vente :

- Lot n° 150 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 150 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 151 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 151 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales

Ces deux lots forment un seul et unique espace d'une superficie Loi Carrez de 28,62 m² et d'une surface au sol totale de 57,62 m²

Actuellement inoccupés.

Mise à prix de

25.000,00 €
(vingt-cinq mille euros)

3^{ème} lot de la vente :

- Lot n° 157 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 157 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 158 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 158 du plan du centre commercial et les 127/100.000èmes des parties communes générales
- Lot n° 170 : au rez-de-chaussée un local commercial portant le numéro 170 du plan du centre commercial et les 63,5/100.000èmes des parties communes générales

Actuellement occupés aménagés en zone d'accueil du centre commercial.

Le tout d'une surface au sol totale de 31,90 m²

Mise à prix de

15.000,00 €
(quinze mille euros)

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 06/08/1976 volume n° 1054 n° 26,

Ledit acte modifié selon :

- acte du 13/11/1989 publié le 27/12/1989 volume 3267 n°4
- acte du 31/01/1992 publié le 19/02/1992, volume 1992 P n° 656 Bis
- acte du 13/11/1998 publié le 11/01/1999 volume 1999 P n° 139
- acte du 14/01/2000 publié le 08/02/2000 volume 2000 P n° 783

- acte du 25/09/2001 publié le 26/10/2001 volume 2001 P n° 5237

Le bien cadastré Section AB n° 105 fait l'objet d'un bail emphytéotique selon acte reçu par Maître Maître Anthony VICIANA, notaire associé à BAGNERES-DE-BIGORRE (65), avec la participation de Maître MICHAUDET, notaire associé à SAINT-ETIENNE (42) en date du 15 mai 2012 publié le 29.05.2012 Volume 2012 P n° 2705, d'une durée de 18 ans qui a commencé à courir le 1^{er} juillet 2012 pour se terminer le 30 juin 2030.

Le(s)dit(s) bien(s) est (sont) plus amplement décrit(s) au procès-verbal de description des lieux dressé le 12.11.2020 par la SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, Huissier(s) de Justice à TARBES, annexé au présent cahier des conditions de la vente.

L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Lesdits biens appartenant à xxx, en vertu :

Acte reçu par Maître LIEVRE, notaire associé à PARIS, le 20/02/1987 publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 09/04/1987 volume 3160 n° 8.

Et PV de remaniement publié le 02.09.1996 volume 1996 P n° 3622.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2 du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omission qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

BAIL CONSENTI SUR LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS OCCUPATION DES BIENS SAISIS ET MOBILIER S'Y TROUVANT

Les biens ne sont pas loués.

Toutefois, les lots 157 – 158 et 170 sont actuellement occupés par l'Espace Accueil du Centre Commercial GEANT CASINO (cf PV descriptif pages 2 & 3) pour lesquels aucun loyer n'est versé au propriétaire.

Il est par ailleurs précisé que les meubles meublant se trouvant dans ce(s) bien(s) ne font pas partie de la présente procédure de saisie immobilière.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

ETAT DE SUPERFICIE – LOI CARREZ

Conformément à la Loi Carrez n°96.1107 du 18.12.1996, et à son décret d'application n°97.532 du 23.05.1997, il a été dressé un état de la superficie des biens saisis selon rapport de la **SARL MOUREAUX & FILS (AB DIAG)** en date du **21.10.2020**.

- **1^{er} LOT : lots n°s 148 et 149:** Superficie Loi CARREZ totale : 28,17 m²

- **2^{ème} LOT : lots n°s 150 et 151:** Superficie Loi CARREZ totale : 28,62 m²

- **3^{ème} LOT : lots n°s 157 – 158 & 170 :** Superficie au sol totale : 31,90 m²

Lesdits rapports sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Le Syndic de Copropriété actuel est :

SUDECO
Centre Commercial ESPACE FENOUILLET
120 Rue des Usines
31150 FENOUILLET

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

1. CONSTAT RELATIF AUX MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE :

Un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, doit être annexé à la vente, tel que le prévoit l'article L 271-4.

Il résulte des combinaisons des articles L 1334-13, R 1334-14 et R 1334-15 du Code de la Santé Publique, que ne sont pas soumis à cette obligation les immeubles à usage d'habitation comportant qu'un seul logement, et que pour les autres immeubles la recherche de présence d'amiante :

- dans les flocages ne concerne que les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980,
- dans le calorifugeage ne concerne que les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996,
- dans les faux plafonds dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il a été dressé le 21.10.2020 par la SARL MOUREAUX & FILS (AB DIAG) un rapport amiante, **pour chacun des 3 lots**, selon les articles L.1334-7, L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la Santé Publique qui

indique qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Lesdits rapports sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
(ARTICLES L 134.1 à L 134-3 et R.134-1 et suivants du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Ce diagnostic est destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement.

En application des articles L 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la SARL MOUREAUX & FILS (AB DIAG) a donc établi le 21.10.2020 un diagnostic de performance énergétique – vierge – consommation non exploitable - **pour chacun des 3 lots.**

Lesdits rapports sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

3. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
(Articles L 125-5 et R 125-26 du CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Des états des risques et pollutions ont été établis le 21.10.2020 **sur chacun des 3 lots** sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 65.2017.03.17.006 du 17.03.2017.

Ces états sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

4. ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES
(Articles L.112-3 et L.112-9 du Code de l'Urbanisme)

Des états des nuisances sonores et aériennes ont été établis le 21.10.2020 **sur chacun des 3 lots** et sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

5. ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Conformément aux articles L.133-6 et R .133-7, et conformément à l'arrêté préfectoral du 26.05.2009, il a été dressé un état relatif à la présence de termites par la SARL MOUREAUX & FILS (AB DIAG) le 21.10.2020 **pour chacun des 3 lots.**

Ces états stipulent qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites dans le(s) bien(s) saisi(s).

Ces états sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

6. LES INSTALLATIONS INTERIEURES D'ELECTRICITE POUR TOUT LOGEMENT DONT LES INSTALLATIONS REMONTENT A PLUS DE QUINZE ANS

(CCH, ART L 134-6 & L 134-7 ; ART R 134-10 A R 134-11).

Article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et suivant les modalités prévues aux articles L 271-4 à L 271-6.

Arrêté du 28.09.2017, 10.08.2015 et 04.04.2011.

L'(es) immeuble(s) objets de la présente saisie n'est (ne sont) pas concerné(s) par ces dispositions.

7. DIAGNOSTIC – ASSAINISSEMENT - LOI DITE GRENELLE II MODIFIEE PAR LA LOI 2010-788 DU 12 JUILLET 2010

Depuis le 1er janvier 2011 il convient également de préciser si l'immeuble objet de la vente est raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et dans la négative, il convient de joindre un diagnostic d'assainissement qui précise les travaux à effectuer pour que l'installation soit conforme aux normes en vigueur.

Un rapport VEOLIA en date du 25.10.2019 est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

CLAUSES SPECIALES

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, 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.

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 la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Des fiches générales de renseignements ont été délivrées le 17.11.2020 par Monsieur le Maire de LALOUBERE et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Il y est renvoyé.

MISES A PRIX

Les biens saisis seront vendus en **TROIS LOTS** à la barre du Tribunal Judiciaire de TARBES.

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

- ✓ **1er lot de la vente : lots n°s 148 et 149 : 25.000 euros**
- ✓ **2ème lot de la vente : lots n°s 150 et 151 : 25.000 euros**
- ✓ **3ème lot de la vente : lots n°s 157 - 158 et 170 : 15.000 euros**

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{er} - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – 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 – 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. »

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, SUBSTITUTION 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 II - ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

« Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

« 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 A 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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

« En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

« 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 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 des [articles 1347 et suivants du code civil](#). »

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

« 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 prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

« Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée. »

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – 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 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 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 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 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 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^o du code civil. »

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^{er} rang

« Après la publication du titre de vente et au vu d'un 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. 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 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. »

Déposé à TARBES,
Le 10 DECEMBRE 2020

SCP CHEVALLIER FILLASTRE

Avocats

8, Place du Marché Brauhauban

65000 TARBES

Tél : 05.62.93.44.96 - Fax : 05.62.51.35.64

PJ. EN ANNEXE ET EN COPIE :

xxx