

VENTE SUR LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TARBES, 6 Bis Rue M^{al} Foch, BP 1326, 65013 TARBES CEDEX, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT :

Immeuble à usage d'habitation sise Commune de TARBES (65000), 29 Rue Joachim du Bellay, d'une surface habitable de 115,88 m², cadastré dite commune Section AP n° 82 d'une contenance de 03a 51ca.

Edifié sur un terrain formant le lot numéro Quatorze (14) du lotissement dénommé CLAVERE approuvé par arrêté Préfectoral du 12 mars 1958, dont une ampilation et les pièces constitutives ont été déposées au rang des minutes de Me DARGET, notaire à TARBES le 30 avril 1958, publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 19 mai 1958 volume 2776 n°35.

QUI EST MIS EN VENTE AUX REQUETE ET POURSUITE DE :

xxx

Ayant pour avocat Maître Paul CHEVALLIER, membre de la SCP CHEVALLIER FILLASTRE, inscrit au Barreau de TARBES (65000), y demeurant 08, Place du Marché Brauhauban, lesquels se constituent sur la présente poursuite de vente

EN PRESENCE OU DUMENT APPELE DE :

xxx

Colicitante**ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES :**

En exécution :

- d'un jugement rendu par le Juge Aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de TARBES en date du 28 Mai 2019, définitif ainsi que cela résulte d'un certificat de non appel du 12.08.2019, dont le dispositif est ainsi conçu :

« PAR CES MOTIFS :

Le Juge aux Affaires Familiales, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

- ordonne à la requête de la partie la plus diligente, la licitation du bien sis 29 rue Joachim du Bellay à TARBES sur la mise à prix de 150.000 € avec deux baisses successives de 10 % chacune éventuellement,
 - dit que le prix obtenu sera réservé par le notaire pour procéder aux opérations de partage,
 - dit que les frais de licitation seront passés en frais privilégiés de partage,
 - condamne xxx à quitter le bien immobilier sis 29 rue du Bellay à TARBES sous astreinte de 30 € par jour dans les 30 jours après la signification du jugement à intervenir ordonnant la licitation,
- ... »

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Immeuble à usage d'habitation sise Commune de TARBES (65000), 29 Rue Joachim du Bellay, d'une surface habitable de 115,88 m² cadastré dite commune Section AP n° 82 d'une contenance de 03a 51ca.

Le bien est actuellement occupé.

Edifié sur un terrain formant le lot numéro Quatorze (14) du lotissement dénommé CLAVERE approuvé par arrêté Préfectoral du 12 mars 1958, dont une ampilation et les pièces constitutives ont été déposées au rang des minutes de Me DARGET, notaire à TARBES le 30 avril 1958, publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 19 mai 1958 volume 2776 n°35.

MISE A PRIX DE..... **150.000 Euros**
(Cent cinquante mille euros) avec deux baisses successives de 10 % chacune.

Bien plus amplement décrit au PV descriptif établi par la SCP MIQUEU – TOULOUSE, commissaires de justice à TARBES, en date du 24 Octobre 2022 et diagnostics annexés aux présentes.

Etant précisé que les meubles meublant se trouvant dans les lieux ne font pas partie de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien a été acquis par xxx et xxx :

Acte reçu par Maître Jean-Claude ROUSSEAU, notaire associé à LA BARTHE-DE-NESTE (65) en date du 27 décembre 1994, publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 16 janvier 1995 volume 1995 P n° 211.

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

Il est indiqué au PV descriptif établi par la SCP MIQUEU/TOULOUSE, Commissaires de Justice à TARBES (65), en page 3, que le bien est actuellement occupé par la colicitante, sa fille et ses enfants.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, 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.

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 société MOUREAUX ET FILS (AB DIAG) en date du 24.10.2022.

Superficie habitable totale du bien : **115,88 m²**

Surface au sol totale : **155,28 m²**

Ledit rapport est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

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.

Le bien entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997.

Il a été dressé le 24.10.2022 la société MOUREAUX ET FILS (AB DIAG) un rapport amiante selon les articles L.1334-7, L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la Santé Publique qui **indique qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

Ledit rapport est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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 société MOUREAUX ET FILS (AB DIAG) a donc établi le 24.10.2022 un diagnostic de performance énergétique annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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

Un état des risques et pollutions a été établi le 24.10.2022 sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 65.2017.03.17.006 du 17.03.2017.

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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

Un état des nuisances sonores et aériennes a été établi le 24.10.2022 et *est annexé au présent cahier des conditions de la vente.*

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Un rapport a été établi le 24.10.2022, *annexé au présent cahier des conditions de vente.*

ETAT DES RISQUES DE POLLUTIONS DES SOLS (ERPS)

Un état des risques de pollutions des sols a été établi le 24.10.2022 sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 65.2017.03.17.006 du 17.03.2017. *Cet état est annexé au présent cahier des conditions de la vente.*

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 société MOUREAUX ET FILS (AB DIAG) le 24.10.2022.

Cet état stipule qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites dans le(s) bien(s) saisi(s).

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ (ARTICLES L 134-6, L-134-7 ET R-134-6 A R-134-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

L'article L 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation, prévoit qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans, un état de cette installation doit être produit.

Obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007 en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

L'état de l'installation intérieure de gaz décrit au regard des exigences de sécurité :

- l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique alimenté au gaz
- l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires
- l'aménagement et l'aération des locaux où fonctionnent les appareils à gaz et l'évacuation des produits de combustion.

L'état est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Il est établi selon un modèle défini par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'industrie.

Arrêté du 06 avril 2007.

La société MOUREAUX ET FILS (AB DIAG) a établi le 24.10.2022 un rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz.

Ce rapport conclut que l'installation comporte des anomalies de type A1 et A2, DGI qui devront être réparées avant remise en service.

Ce rapport est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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 ET 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.

La société MOUREAUX ET FILS (AB DIAG) a établi le 24.10.2022 un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Ce rapport conclut que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Ce rapport est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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.

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

Un Certificat d'urbanisme a été délivrée le 10.10.2022 par Monsieur le Maire de TARBES et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il y est renvoyé.

MISE A PRIX

Outre les charges et les conditions ci-avant annexées, les enchères seront reçues sur la mise à prix ci-après fixée par le jugement du 28 Mai 2019.

Le bien ci-avant désigné sera vendu à la barre du Tribunal Judiciaire de TARBES,

**Sur la mise à prix de 150.000 Euros
avec deux baisses successives de 10 % chacune**

CONDITIONS DE VENTE **CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Chapitre Ier – Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de

l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

ARTICLE 7 – 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.

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 8 – 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – 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.

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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

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

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente**ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- 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 vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente 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.

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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. 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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65- 557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Déposé à TARBES,
Le 30 janvier 2023

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