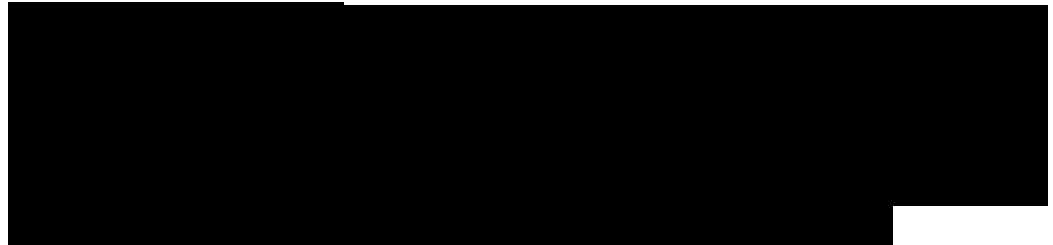


**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
VENTE SUR LICITATION POURSUIVIE DEVANT LE
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AGEN**

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AGEN

A LA REQUETE DE :



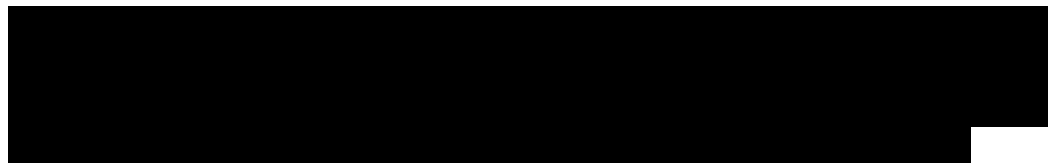
AUDIENCE D'ADJUDICATION : JEUDI 27 JANVIER 2022 à 14h30

**MISE A PRIX : 33 000 € avec faculté de baisse immédiate du quart,
puis de moitié en cas d'absences d'enchères**

PARTIE SAISIE :



EN PRESENCE DE :



CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

VENTE SUR LICITATION POURSUIVIE DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AGEN

Clause et conditions auxquelles seront adjugées à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, en un seul lot, à l'audience d'adjudication du :

JEUDI 27 JANVIER 2022 à 14 h 30

Commune de CASSENEUIL (47440) 65 Rue Grande :

Une maison à usage d'habitation dans un état vétuste composée d'un rez-de-chaussée et 2 étages avec une courette et garage cadastrée section AB 739 pour une contenance totale de 1 a 82 ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE 33 000 €
avec faculté de baisse immédiate du quart, puis de moitié en
cas d'absences d'enchères**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

[REDACTED]

Ayant pour avocat constitué la SCP d'avocats TANDONNET ET ASSOCIES par le ministère de Maître Yves TANDONNET, associé de ladite SCP, avocat inscrit au Barreau d'AGEN dont le siège social est 18 Rue Diderot BP 87 – 47003 AGEN CEDEX, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile,

En présence de :

[REDACTED]

[REDACTED]

2°) [REDACTED]

I – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE :

1°) TITRE EN VERTU DUQUEL LA VENTE EST POURSUIVIE :

La présente vente est poursuivie en exécution d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort par le Tribunal Judiciaire d'AGEN le 19 janvier 2021, lequel :

« ORDONNE le partage de l'immeuble situé sur la commune de CASSENEUL (47440) 65 rue Grande cadastré section AB numéro 739 pour une contenance de 1a 82 ca qui dépend de la communauté existant entre les époux [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître LABORDE, Notaire à Clairac, en date du 30 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de Villeneuve sur Lot le 21 juin 2010 volume 2010P numéro 1989,

ORDONNE la vente aux enchères de l'immeuble situé sur la commune de CASSENEUL (47440) 65 rue Grande cadastré section AB numéro 739 pour une contenance de 1a 82 ca qui dépend de la communauté existant entre les époux [REDACTED] sur la base du cahier des charges qui sera établi par la SCP TANDONNET, sur une mise à prix de 33 000 euros avec possibilité de baisse successive de mise à prix du quart puis de moitié en cas d'absence d'enchère,

DIT que les frais liés à la licitation forcée seront pris en frais privilégiés de partage. »

Ledit jugement est actuellement définitif et passé en force de chose jugée ainsi qu'il résulte du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AGEN le 6 avril 2021.

Copie dudit jugement, acte de signification à partie et certificat de non appel ont été annexés à l'acte de dépôt du présent cahier des conditions de vente.

2°) DESIGNATION DES BIENS LICITES :

La présente vente porte sur les biens immobiliers désignés comme suit :

COMMUNE DE CASSENEUIL 65 Rue Grande :

Une maison à usage d'habitation dans un état vétuste composée d'un rez-de-chaussée et 2 étages avec une courette et garage cadastrée section AB 739 pour une contenance totale de 1 a 82 ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE 33 000 €
avec faculté de baisse immédiate du quart, puis de moitié en
cas d'absences d'enchères**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Le poursuivant annexe également au cahier des conditions de vente le procès-verbal de description établi par la SCP ACTES SUD OUEST, Huissier de Justice à AGEN, le 18 octobre 2021.

IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

L'immeuble ci-avant désigné ne dépend pas d'un ensemble en copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés, ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Cet immeuble dépend de la communauté existant entre les [REDACTED] [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître LABORDE Notaire à CLAIRAC en date du 30 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de Villeneuve sur Lot le 21 juin 2010 volume 2010 P numéro 1989.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur qui sera annexé au présent cahier des charges.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique fera l'objet d'un dire ultérieur qui sera annexé au présent cahier des charges.

MODE D'OCCUPATION :

Le bien mis en vente est libre de toute occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation qui viendrait à se révéler, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :" Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Article L 616 : En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction."

Le bien ci-dessus saisi ou mis en vente est soumis au droit de préemption urbain au profit de la commune de CASSENEUIL.

Notification sera faite soit à l'initiative du notaire chargé de la vente, encas de vente amiable, soit à l'initiative de l'avocat poursuivant l'adjudication, en cas de vente forcée.

L'adjudicataire subira l'exercice éventuel d'un droit de préemption ou de substitution dans les cas prévus par la loi, sans recours contre le poursuivant.

SERVITUDES ET URBANISME

Par référence aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu tant d'urbanisme que de servitudes générales et feront leur affaire personnelle sans la responsabilité du poursuivant ou de son avocat ne puisse être recherchée.

Etant précisé qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Maître LABORDE Notaire à CLAIRAC en date du 30 avril 2010 publié au service de publicité foncière de VILLENEUVE SUR LOT le 21 juin 2010 volume 2010 P numéro 1989, au paragraphe INFORMATION SUR LES SERVITUDES :

«les biens et droits immobiliers vendus sont grevés au profit de la parcelle cadastrée section AB numéro 738 d'une servitude de jour suivant acte reçu par Maître BARLAND, notaire à CASSENEUIL, le 13 mars 1979 publié au bureau des hypothèques de VILLENEUVE SUR LOT le 16 mars 1979 volume 2494 numéro 12.

Aux termes de cet acte, il a été indiqué ce qui suit :

Sur le jardin cadastré sous partie du numéro 739 section AB, la pièce vendue cadastrée numéro 738 section AB prend jour par une petite fenêtre qui restera en l'état actuel.

Toutefois, l'acquéreur autorise le vendeur à placer à ses frais à l'aplomb du mur et sur toute la surface de la fenêtre un grillage à grosse mailles. La servitude de jour et de vue s'exercera sur le fonds servant AB 739 au profit du fonds dominant AB 738. »

CLAUSES PARTICULIERES

Il est stipulé aux présentes une faculté d'attribution au profit des colicitants, laquelle faculté d'attribution sera mise en œuvre dans les formes, conditions et sujétions de l'article 26 des conditions générales du présent cahier des charges et conditions de la vente.

Il est inséré, en outre au profit des colicitants une clause de substitution au profit du colicitant, laquelle sera mise en œuvre dans les formes, conditions et sujétions de l'article 27 des conditions générales du présent cahier des charges et conditions de la vente.

11 - CONTESTATIONS RELATIVES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE ET A LA VENTE SUR LICITATION :

Dans les 8 jours suivant le dépôt du présent cahier des conditions de vente au greffe du Tribunal Judiciaire, sommation sera faite, par un simple acte aux colicitants, en l'étude de leur avocat, ou, à défaut d'avocat constitué, par acte d'huissier de Justice signifié à la personne des colicitants.

Ledit acte contiendra sommation de prendre communication du présent cahier des conditions de la vente et d'assister à l'audience d'adjudication, près le Tribunal Judiciaire d'AGEN à l'audience du JEUDI 27 JANVIER 2022 à 14H30.

Les contestations relatives au présent cahier des conditions de vente seront portées au plus tard pour le jour de l'audience ci-avant mentionnée par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau d'AGEN régulièrement constitué.

Les contestations seront formées par simple acte d'avocat à avocat.

Le jugement qui interviendra sur lesdites contestations ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les formes et délais prescrits par l'article 8 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

Tout autre jugement sur les difficultés relatives aux formalités postérieures à la sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente ne pourra être attaqué ni par opposition, ni par appel.

OBSERVATIONS

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés,

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté,

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments,

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'Article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice,

Chapitre I^{er} : 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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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 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 3000 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 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 revêtue 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 1 er 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.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

**MISE A PRIX DE DE 33 000 €
avec faculté de baisse immédiate du quart, puis de moitié en
cas d'absences d'enchères**

Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges

Fait à AGEN,

Le

Pièces visées :

- Jugement du Tribunal Judiciaire d'AGEN du 19 janvier 2021
- Significations à partie
- Certificat de non appel du 6 avril 2021
- Acte de vente du 30 avril 2010
- PV de description du 18 octobre 2021
- Etat hypothécaire
- Extrait cadastral