

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AGEN

A LA REQUETE DE :



PARTIES SAISIES :



AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025 à 14h00

MISE A PRIX : 20.000 € (VINGT MILLE EUROS)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

DÉSIGNATION :**Sur la commune de BARBASTE (47230) :**

Dans un ensemble immobilier situé à BARBASTE (LOT-ET-GARONNE) 47230 Domaine du Golf d'Albret, formant une résidence de tourisme, dénommée DOMAINE DU GOLF D'ALBRET, et cadastré section B 354, B 438, B 440, B 949, B 950, B 951, B 952 et B 953.

Etant précisé que les parcelles B 949, B950 et B 951 proviennent de la parcelle B 945 qui provient elle-même de la parcelle B 442 et les parcelles B 952 et B 953 proviennent de la parcelle B 947 qui provient elle-même de parcelle B 751 suivant PV du cadastre n°1043Y publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 3 juin 2022 volume 4704P01 2022 P numéro 7258.

Lot numéro quarante-cinq (41) :

Dans le bâtiment B2, au 1er et 2ème étage, un appartement d'environ 49 m², comprenant cuisine-séjour, rangement, 2 chambres, salle d'eau, salle de bains, Wc et dégagement et la jouissance privative d'une terrasse avec les 657/175876èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt-sept (189) :

Une zone de stationnement privative avec les 33/175876èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que l'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date du 8 novembre 2006 reçu par Maître Philippe LANTA, notaire à NERAC publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 20 décembre 2006 volume 2006 P numéro 7200.

Ledit état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LANTA, notaire à LAVARDAC, le 8 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 26 décembre 2007, volume 2007 P numéro 6936,

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LANTA, notaire à LAVARDAC, le 22 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 28 décembre 2007, volume 2007 P numéro 7001
- aux termes d'un acte reçu par Maître NOEL, notaire à NERAC, le 10 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 28 janvier 2009 volume 2009 P numéro 455
- aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice GANIGAL, notaire à Montpellier, le 10 janvier 2022 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 20 octobre 2023 volume 4704P01 2023 P numéro 12649.

Saisi à l'encontre de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

[REDACTED]

Ayant pour avocat la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TANDONNET ET ASSOCIES, par le ministère de Maître Yves TANDONNET, associé de ladite SCP, avocat près le Tribunal Judiciaire d'AGEN dont le siège social est 18 Rue Diderot BP 87 – 47003 AGEN, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se constitue sur la présente assignation et ses suites,

Suivant commandement de payer valant saisie du ministère de la SELARL SEBASTIEN RAYOT, Commissaire de Justice à BELFORT, en date du 18 février 2025 délivré à [REDACTED]

En vertu et pour l'exécution de :

La copie exécutoire d'un contrat de prêt reçu par Maître Olivier VIX, notaire à ROUFFACH (Haut Rhin), en date du 3 mai 2007 et pour lequel il a été publié au service de la publicité foncière d'AGEN une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle le 29 mai 2007 volume 4704P01 2007 V numéro 1249 et son bordereau de renouvellement publié le 27 janvier 2025 volume 4704P01 2025 V n°203.

Montant restant dû au 11 février 2025 :

Dossier :

Contrat :

3670073

Récapitulatif mise en demeure

Date de déchéance créance	:	15/05/2024
Capital exigible	:	0,00
Échéance(s) impayée(s)	:	293 478,04
Indemnité de 7%	:	20 543,46
Intérêts de retard (IR) aux taux de 2,71%	:	4 223,83

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Mensualité échue et impayée du 5 février 2024		293 478,04 €
	Intérêts de retard au taux contractuels de 2,71 % au titre des échéances impayées		4 223,83 €
	Indemnité de 7 %		20 543,46 €
	Intérêts de retard au taux contractuels de 2,71 % du 15.05.2024 au 11.02.2025		6 892,40 €
	Total de la créance		325 137,73 €
	Frais exposés (cf détail selon décompte ci-joint)		2 190,77 €
	Total en Principal, intérêts et frais		327 328,50 €
A déduire règlement :			
23/05/2024	Versement	428,52 €	
27/05/2024	Versement	60 276,83 €	
06/12/2024	Versement	33 178,00 €	
11/12/2024	Versement	3 371,95 €	
	Total en Principal, intérêts et frais		230 073,20 €

Outre les intérêts au taux de 2,71% à compter du 11 février 2025 jusqu'au paiement effectif

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ces commandements de payer valant saisie contiennent les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 issu du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012, c'est-à-dire :

1° La constitution de Maître Yves TANDONNET, Avocat au Barreau d'AGEN, y demeurant 18 Rue Diderot à AGEN pour 



2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4° L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ;

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication 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 d'AGEN siégeant 14 A RUE Diderot 47000 AGEN

12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article [L. 712-1](#) du code de la consommation.

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

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 15 avril 2025 volume 4704P01 2025 S numéro 9.

Le Service de la Publicité Foncière d'AGEN a délivré le 17 avril 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication des commandements de payer valant saisie (Cf État hypothécaire ci-annexés).

Suivant exploit de la SELARL SEBASTIEN RAYOT, Commissaire de Justice à BELFORT, la [REDACTED]

a fait délivrer à [REDACTED]

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN pour le

JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025 à 14 h00

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN en un seul LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

DÉSIGNATION :

Sur la commune de BARBASTE (47230) :

Dans un ensemble immobilier situé à BARBASTE (LOT-ET-GARONNE) 47230 Domaine du Golf d'Albret, formant une résidence de tourisme, dénommée DOMAINE DU GOLF D'ALBRET, et cadastré section B 354, B 438, B 440, B 949, B 950, B 951, B 952 et B 953.

Etant précisé que les parcelles B 949, B950 et B 951 proviennent de la parcelle B 945 qui provient elle-même de la parcelle B 442 et les parcelles B 952 et B 953 proviennent de la parcelle B 947 qui provient elle-même de parcelle B 751 suivant PV du cadastre n°1043Y publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 3 juin 2022 volume 4704P01 2022 P numéro 7258.

Lot numéro quarante-et-un (41) :

Dans le bâtiment B2, au 1er et 2ème étage, un appartement d'environ 49 m², comprenant cuisine-séjour, rangement, 2 chambres, salle d'eau, salle de bains, Wc et dégagement et la jouissance privative d'une terrasse avec les 657/175876èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt-neuf (189) :

Une zone de stationnement privative avec les 33/175876èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que l'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date du 8 novembre 2006 reçu par Maître Philippe LANTA, notaire à NERAC publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 20 décembre 2006 volume 2006 P numéro 7200.

Ledit état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LANTA, notaire à LAVARDAC, le 8 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 26 décembre 2007, volume 2007 P numéro 6936,
- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LANTA, notaire à LAVARDAC, le 22 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 28 décembre 2007, volume 2007 P numéro 7001
- aux termes d'un acte reçu par Maître NOEL, notaire à NERAC, le 10 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 28 janvier 2009 volume 2009 P numéro 455
- aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice GANIGAL, notaire à Montpellier, le 10 janvier 2022 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 20 octobre 2023 volume 4704P01 2023 P numéro 12649.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Cet immeuble appartient à [REDACTED]

[REDACTED] suivant acte de vente en état futur d'achèvement de Maître LANTA, notaire à NERAC du 26 avril 2007 publié au service de la publicité foncière d'AGEN le 29 mai 2007 volume 4704P01 2007 P numéro 2807.

DESCRIPTION

Le lot 41 consiste en un appartement duplex situé au 1er et 2ème étage d'une résidence de tourisme implantée sur le site du Domaine du Golf d'Albret.

1er ETAGE

- **Entrée** Elle est équipée d'une porte en aluminium en état d'usage et fonctionnelle, la peinture est défraîchie et comporte quelques éclats côté extérieur. Elle dispose d'une serrure sécurisée et d'un verrou intérieur.

- **Cuisine (7,30 m2)** Le sol est carrelé avec carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Présence d'une butée de porte en matière plastique. Les plinthes sont carrelées. Les murs en placoplâtre sont recouverts d'une peinture talochée. Le plafond en placoplâtre est revêtu d'une peinture gouttelette. La cuisine est éclairée par une fenêtre PVC double vitrage à un vantail. La pièce dispose d'une ventilation mécanique. Le chauffage est assuré par un convecteur mural chauffage électrique Applimo.

Equipement électrique : - un interrupteur. - une prise. - un plafonnier.
La cuisine équipée comprend : - un plan de travail en mélaminé. - un évier en inox avec paillasse : il est équipé d'un robinet mitigeur chromé et d'un bouchon d'évier en plastique - une plaque chauffante électrique intégrée comprenant deux feux. - un placard sous évier en mélaminé une porte. Il est équipé de deux étagères. - un tiroir en mélaminé. - un placard une porte équipé de deux étagères, une plinthe le tout fonctionnel - un caisson mural composé de deux placards en mélaminé et d'une niche. - une hotte, moteur trois vitesses de marque SMEG avec rabat vitré, équipée d'un éclairage. - trois prises. - - une crédence carrelée avec des carreaux de dimension 20 cm x 20 cm de couleur beige.

- **Buanderie – cellier (2,95 m2)** Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Présence d'une butée de porte en plastique. Les murs sont en placoplâtre peint. Le plafond est en placoplâtre. Le cellier est équipé d'un cumulus de marque PACIFIC. Canalisations et nourrices visibles. Elle est séparée de la cuisine par une porte postformée avec poignée chromée.

- **Passage entre l'entrée /cuisine et séjour** Le sol est carrelé avec des carreaux de 30 cm x 30 cm. Les plinthes sont carrelées. Les murs en plâtre sont recouverts de peinture talochée. Le plafond en placoplâtre est revêtu d'une peinture gouttelette. Présence d'un placard technique comprenant : - Un disjoncteur Gardy. - Un tableau Hager avec prise DTI test. Présence d'un détecteur de fumée.

- **Séjour (16,22 m2)** Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Les plinthes sont carrelées. Les murs en placoplâtre sont recouverts d'une peinture talochée. Le plafond est recouvert d'une peinture gouttelette. La pièce est éclairée par une porte fenêtre PVC double vitrage à deux vantaux comportant deux réglettes d'aération. Présence de deux volets extérieurs en bois, peints en vert clair, équipés de retenues de volets. Equipement électrique : - deux interrupteurs simples. - deux interrupteurs doubles. - cinq prises simples. - une prise TV. - une prise téléphone. - une sortie électrique en plafond avec éclairage. - un convecteur mural chauffage électrique Applimo.

- **Balcon (5,95 m2)** Le sol est carrelé. La terrasse est fermée de chaque côté par un bardage bois. Elle est équipée d'un garde-corps en bois côté parc. Elle dispose d'un éclairage extérieur. La terrasse offre une vue sur l'aire de jeux.

- **Accès étage** L'accès à l'étage se fait par un escalier bois. Les murs de la cage d'escalier sont en placoplâtre, peinture talochée. Le plafond est en plâtre recouvert d'une peinture gouttelette. Présence d'une applique murale.

2ème ETAGE

Un couloir dessert deux chambres, un WC, une salle d'eau avec coin douche, et une salle de bains.

- **Couloir (2,74 m2)** Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Les plinthes sont carrelées. Les murs en placoplâtre sont recouverts d'une peinture talochée. Le plafond en plâtre est recouvert d'une peinture gouttelette. Equipement électrique : - Une douille avec ampoule. - Un double interrupteur commandant l'éclairage du couloir et de la salle d'eau. - Une prise simple.

- **Chambre donnant côté terrains de tennis (6,84 m2)** Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Présence d'une butée de porte en plastique. Les plinthes sont carrelées. Les murs en placoplâtre sont recouverts de peinture talochée. Le plafond en plâtre est recouvert de peinture gouttelette. La chambre est éclairée par une fenêtre PVC double vitrage avec réglette d'aération. La fenêtre est équipée d'un volet en bois avec fermeture à espagnolette avec retenue de volet, les ferrures sont rouillées. Présence d'une porte postformée avec poignée chromée. Equipement électrique : - Un interrupteur. - Un va-et-vient. - Une applique murale. - Trois prises. - Un convecteur mural chauffage électrique Applimo.

- **Toilettes (1,14 m2)** Le sol est carrelé avec des carreaux de 30 cm x 30 cm. Présence d'une butée de porte. Les plinthes sont carrelées. Les murs en placoplâtre sont recouverts de peinture talochée. 7 Le plafond en plâtre est recouvert de peinture gouttelette. La pièce est fermée par une porte postformée avec poignée chromée et verrou intérieur. Equipement : - Un WC complet avec bouton poussoir de marque Rocep. - Un dévidoir à papier chromé. Equipement électrique : - Un plafonnier. - Un interrupteur. - Une bouche VMC.

- Salle d'eau avec douche (1,71 m2) Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Les murs sont recouverts de faïences (carreaux de 20 cm x 20 cm). Le plafond en plâtre est recouvert de peinture gouttelette. La pièce est fermée par une porte postformée avec poignée chromée et verrou intérieur. Equipement : - une douche avec bac en céramique de marque Roca et bonde chromée.

Elle est équipée d'un robinet mitigeur de marque Roca, d'une barre de douche, d'un pommeau et d'un flexible chromés. - une vasque en céramique avec plan de travail en mélaminé brillant ; elle est équipée d'un robinet mitigeur de marque Roca, d'un bouchon de lavabo chromé avec système de fermeture à tirette. - la vasque est surmontée d'un miroir. Equipement électrique : - Une tablette d'éclairage deux spots. - Une prise. - Un interrupteur extérieur. - Un convecteur mural chauffage électrique Applimo. - Une bouche VMC.

- Chambre donnant côté aire de jeux (8,54 m2) Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Présence d'une butée de porte. Les murs sont faïencés avec des carreaux de dimension 20 cm x 20 cm. Le plafond plâtre est recouvert de peinture gouttelette. La pièce est éclairée par une fenêtre PVC double vitrage à 2 vantaux munie d'une réglette d'aération. La fenêtre est équipée de volets en bois peint avec retenues de volets. 8 La chambre est fermée par une porte postformée avec poignée chromée. Equipement électrique : - Un interrupteur. - Deux va-et-vient pour les appliques côté lit. - Deux appliques. - Trois prises simples. - Une prise téléphone. - Un convecteur mural chauffage électrique de marque Applimo.

- Salle de bains (2,67 m2) Le sol est carrelé avec des carreaux de dimension 30 cm x 30 cm. Présence d'une butée de porte. Les murs sont faïencés. Le plafond en plâtre est recouvert de peinture gouttelette. La porte postformée est dotée d'une poignée chromée et d'un verrou intérieur. Equipement : - Une baignoire céramique équipée d'un mitigeur chromé avec pommeau et flexible chromé. Elle est isolée par une paroi vitrée. - Une vasque céramique avec robinet mitigeur chromé de marque Roca et bonde chromée à tirette. - Un plan de travail en résine brillant soutenu par un pied métallique. - Un miroir. - Une étagère en mélaminé fixée au mur. Equipement électrique : - Une tablette d'éclairage avec deux spots. - Un interrupteur. - Une prise simple. - Une VMC. - Un radiateur sèche-serviette de marque Acova.

Le lot 189 consiste en une zone de stationnement privative au sein de la Résidence de tourisme du Domaine du Golf d'Albret.

OCCUPATION

Le bien immobilier a été donné en location par [REDACTED], à titre de bail dérogatoire de locaux nus et meublés à usage d'habitation sous conditions suspensives, conclu dans les conditions prévues à l'article L 145-5 du Code de commerce, à la société VACANCEOLE, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 519 796 429, dont le siège social est situé 174 Avenue Christophe Colomb – Alpespace 73800 FRANCIN, pour l'exercice de l'activité d'exploitation de résidence de tourisme sur le site du Domaine du Golf d'Albret, suivant acte sous seing privé en date des 16 janvier 2017 et 15 mars 2017.

Ledit contrat est annexé au présent procès-verbal descriptif.

Coordonnées du syndic de copropriété : Syndic CGS 40 Rue du 14 Juillet 64 000 PAU Tél : 05.59.27.30.15 Mél : contact@syndic-cgs.com Site internet : www.syndic-cgs.com

URBANISME

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Une copie du rapport des diagnostics du bien immobilier établi par le Cabinet ACDI le 25 avril 2025 duquel il résulte que :

CONCLUSION - CONSTAT AMIANTE

Sans objet

CONCLUSION – Mesurage (superficie privative et/ou surface habitable)

Superficie privative totale (Carrez) : 48.24 m²
Superficie non considérée (Hors Carrez) : 6.74 m²
Surface habitable : 48.24 m²

CONCLUSION – ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie

CONCLUSION – ETAT TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

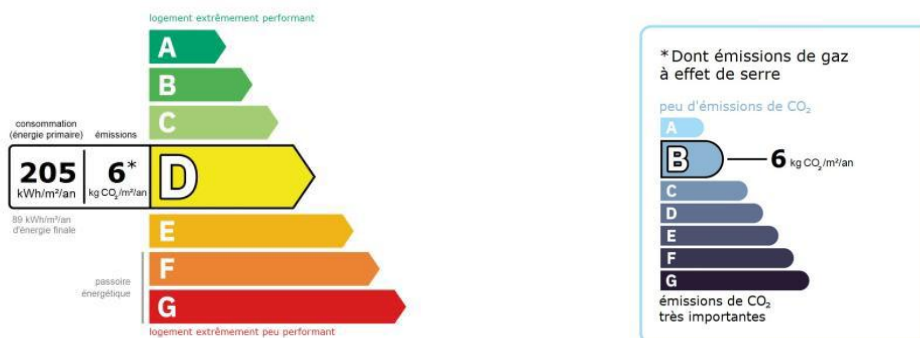
CONCLUSION – PLOMB

Sans objet

CONCLUSION – GAZ

Sans objet

CONCLUSION – DPE



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.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 ." Le titre 1°/ 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."

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 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 – 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 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 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 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 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 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 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 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 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 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 ET DES EMOLUMENTS

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

Il 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 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 PROPRIETE

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente 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° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER 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 COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus désignées, ledit immeuble sera vendu sur la mise à prix de :

**20 000 EUROS
(VINGT MILLE EUROS)**

**Ainsi fait et dressé par Maître Yves TANDONNET
Avocat poursuivant
A AGEN
le**

Pièces jointes :

- Pièce n°1.** Extrait cadastral
- Pièce n°2.** Acte de propriété du 26 avril 2007
- Pièce n°3.** Bail commercial conclu le 16 janvier 2017 et 15 mars 2017
- Pièce n°4.** Commandement de payer valant saisie immobilière du 18 février 2025
- Pièce n°5.** Etat hypothécaire sur formalité du 17 avril 2025
- Pièce n°6.** Procès-verbal descriptif du 28 mars 2025
- Pièce n°7.** Diagnostics techniques du 25 avril 2025
- Pièce n°8.** Assignation à comparaître à l'audience d'orientation