

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugées, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution, statuant en matière de saisie immobilière, près le Tribunal de Grande Instance d'AGEN, au plus offrant des enchérisseurs des biens et droits immobiliers suivants :

COMMUNE DE BARBASTE (47230) :

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine du Golf d'Albret Bastide II, Lieudit PUSOCQ, les lots :

► n°8 : consistant en un appartement (67,87 m²) et les 456/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

► n°38 : consistant en un parking extérieur de 10,20 m² environ et les 14/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble est cadastré :

- section B n°733 – Lieudit PUSOCQ (18a 05ca)
- Section B n°735 – Lieudit PUSOCQ (65 ca)
- Section B n°737 – Lieudit PUSOCQ (8a 94ca)
- Section B n°740 – Lieudit PUSOCQ (4a 10ca)

Ledit ensemble a fait l'objet d'un EDD et règlement de Copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître DENJEAN, Notaire à LUNEL (34), le 19 décembre 2005, publié le 29 décembre 2005, Volume 2005 P n°7558.

SAISIS SUR :

[REDACTED]

[REDACTED]

AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Yves TANDONNET**, Avocat associé de la SCP TANDONNET et Associés, Avocat au Barreau d'AGEN, y demeurant 18 Rue Diderot, 47 000 AGEN, laquelle est constituée sur le présent acte et ses suites,

Selon commandement de payer valant saisie signifié aux **[REDACTED]**, le **25 octobre 2018**, par la SCP PONTICQ DOMMERC FRANCONIE, Huissier de Justice à AGEN,

En vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt immobilier reçu par Maître Michel DENJEAN, Notaire à LUNEL (34), le 1^{er} juin 2006, portant sur une somme de 203 338€ en principal (Prêt DOUBLE CAP n°8000045351), garanti par une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de d'AGEN, le **23 juin 2006 Volume 2006 V n°1427**,

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Prêt n° 300008000045351 :

- capital restant dû au 15/04/16	140 698,69 €
- indemnité d'exigibilité (7 % du capital restant dû)	9 848,91 €
- solde impayé au 15/04/16	126 460,47 €
- intérêts à échoir (du 15/04/16 à la fin du prêt) :	à parfaire
au taux du prêt + 3%, soit 4,983 %	
- frais de poursuites :	mémoire

TOTAL GENERAL outre mémoire : **277 008,07 €**
et ce, sous réserve de tous autres intérêts, frais et accessoires
et tous autres dus, droits et actions.

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

- la constitution de **Maître Yves TANDONNET**, Avocat associé de la SCP TANDONNET et Associés, Avocat au Barreau d'AGEN, y demeurant 18 Rue Diderot, 47 000 AGEN,

- l'indication de la date et de la nature des titres exécutoires sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré,

- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

- l'avertissement que les [REDACTED] doivent payer lesdites 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, les [REDACTED] seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'AGEN, pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

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

- l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des [REDACTED], à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau des Hypothèques d'AGEN,

- l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les [REDACTED] en sont séquestre,

- l'indication que les [REDACTED] gardent 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 du Tribunal de Grande Instance d'AGEN,

- la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les noms, prénoms et adresse

du preneur, ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son Siège Social,

- l'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

- 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 de Grande Instance d'AGEN,

- l'indication que les [REDACTED], qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'Aide Juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'Aide Juridique et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi,

- l'indication si le débiteur est une personne physique, 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.

Le commandement délivré, **le 25 octobre 2018**, par la SCP PONTICQ DOMMERC FRANCONIE, Huissier de Justice à AGEN, a été publié au Service de la Publicité D'AGEN, **le 10 décembre 2018, Volume 2018 S n°23 et 24**,

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

C'est dans ces conditions que [REDACTED]

[REDACTED] a été contrainte d'attirer les [REDACTED], par devant le Juge de l'Exécution d'AGEN à **l'audience d'orientation du 11 avril 2019 à 14 heures.**

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

En conséquence, il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'AGEN à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :

COMMUNE DE BARBASTE (47230) :

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine du Golf d'Albret Bastide II, Lieudit PUSOCQ, les lots :

► **n°8** : consistant en un appartement (67,87 m²) et les 456/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

► **n°38** : consistant en un parking extérieur de 10,20 m² environ et les 14/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble est cadastré :

- section B n°733 – Lieudit PUSOCQ (18a 05ca)
- Section B n°735 – Lieudit PUSOCQ (65 ca)
- Section B n°737 – Lieudit PUSOCQ (8a 94ca)
- Section B n°740 – Lieudit PUSOCQ (4a 10ca)

Ledit ensemble a fait l'objet d'un EDD et règlement de Copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître DENJEAN, Notaire à LUNEL (34), le 19 décembre 2005, publié le 29 décembre 2005, Volume 2005 P n°7558.

DESCRIPTION

Le procès-verbal descriptif a été établi le **14 janvier 2019**, par la SCP PONTICQ DOMMERC FRANCONIE, Huissier de Justice à AGEN.

Le lot n°8 : correspond à un logement sur deux niveaux (67,87m²)

Il est composé de :

- Une pièce principale avec un coin cuisine
- Des toilettes,
- Un accès au niveau supérieur,
- Un palier
- Deux chambres,
- une salle de bains,

Le lot n°38 : correspond à un parking extérieur non attenant.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques

OCCUPATION

Les biens saisis sont en gestion locative auprès de la Résidence Hôtelière des Bastides du Golf d'Albret par nuitées.

SERVITUDES

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

Ni l'avocat du Créancier poursuivant ni le créancier poursuivant ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

La matrice cadastrale de **la Commune de BARBASTE**, comportant les indications suivantes :

DEPARTEMENT : 47
COMMUNE : 021 BARBASTE

PROPRIÉTAIRES :

[REDACTED]

[REDACTED]

PROPRIÉTÉS BATIES :

B 733 – LOT 8 – 456/10000èmes
B 733 - LOT 38 – 14/10000èmes

PROPRIÉTÉS NON BATIES :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit bien immobilier appartient aux [REDACTED], pour en avoir fait l'acquisition, par acte de vente reçu par Maître DENJEAN, Notaire à LUNEL (34), le 01 juin 2006 publié au Service de la Publicité Foncière d'AGEN, **le 23 juin 2006 Volume 2006 P 3439**,

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

Ni l'avocat du Créancier poursuivant ni le créancier poursuivant ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme qui a été délivré par la Commune de BARBASTE est annexé au présent CCV.

Il ressort notamment de ce certificat que le terrain est situé dans un Commune dotée d'un PLU.

Il est situé dans la Zone UL qui fait l'objet d'un Droit de Prémption Urbain au profit de la Commune de BARBASTE.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : PPR Argile

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le dossier des diagnostics techniques, conforme à l'article L 271-4-1 du Titre VII du Livre II du Code de la Construction et de l'Habitation sera réalisé ultérieurement.

Et tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, en particulier tous matériaux pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide des 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.

L'audience d'orientation aura lieu **LE JEUDI 11 AVRIL 2019 A 14 HEURES.**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduit :

« A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-4 et L311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix ci-après indiquée : **QUINZE MILLE EUROS**

15 000 €

Offertes par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

CHAPITRE 1^{ER} – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Cadre Juridique

Le présent Cahier des Conditions de Vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

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 les conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, conformément aux conditions qu'il a fixées, le Juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol, en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que se soit.

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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 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 le 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 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées conformément à la Loi que par le Ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance, devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'Avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'Etat Civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée, en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9- Garantie à fournir par l'acquéreur

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un Avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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 – Reitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente.

Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois, à compter de la date de la première vente définitive.

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 à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente, sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – Désignation du séquestre

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 ou sur le compte CARPA, près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée 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 se soit sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du Décret du 02 avril 1960 sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente à l'Avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 forcée

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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 taxées les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au Greffe 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 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 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 au régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée ; compte tenu de ses droits de 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-acquéreurs

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

- a) de le publier au Bureau des hypothèques 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 04 janvier 1955 ; ces formalités effectuées il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'acquéreur par acte d'Avocat à Avocat ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur bien que le 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 imposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est

autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée, en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

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 créancier de 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 - Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au Cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire est à signifier au domicile de l'Avocat poursuivant.

L'Avocat de l'acquéreur indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété en conformité avec l'article 6 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 est tenu de notifier au Syndic dès que la vente sera définitive par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'Avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou 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 01 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 à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit la somme de **15 000 €**.

Fait à AGEN, le