

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **MONT-DE-MARSAN** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

1°/- A CAMPET-LAMOLERE (Landes), Lotissement « ESQUIE » lieudit Pouy, 5 Impasse du Lièvre, un terrain d'une contenance de 10a 90ca et les constructions y édifiées.

2°/- A CAMPET-LAMOLERE (Landes) lieudit Pouy, la moitié indivise d'une parcelle constituée d'une servitude de passage d'une contenance de 1a 33ca.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société dénommée** [REDACTED], Société Anonyme au capital de [REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED] (pris en son [REDACTED]), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Henry DE BRISIS, Avocat au Barreau de MONT-DE-MARSAN, membre de la Société d'Avocats Inter-Barreaux DE BRISIS – ESPOSITO, demeurant 2 rue Dominique de Gourgues à MONT-DE-MARSAN (Landes).

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

14/06

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître [REDACTED], Notaire à [REDACTED], le [REDACTED], contenant prêt par la Société [REDACTED] à Madame [REDACTED] de la somme de 140 000 € en principal, productif d'intérêts au taux fixe de 4,450% l'an, remboursable en 240 mensualités, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de [REDACTED]

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP COUCHOT - MOUYEN, Huissiers de Justice Associés à DAX, en date du 12 septembre 2019, fait signifier commandement à:

[REDACTED]

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été remise à Madame [REDACTED]

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **CENT VINGT TROIS MILLE DEUX CENT VINGT DEUX EUROS SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (123 222,71 €)** se décomposant comme suit :

1<sup>o</sup> - La somme de **NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (9 464 €)** montant des échéances impayées du 1<sup>er</sup> août 2018 au 1<sup>er</sup> mai 2019 (946,40 € X 10).

2<sup>o</sup> - La somme de **CENT CINQ MILLE SIX CENT SIX EUROS VINGT TROIS CENTIMES (105 606,23 €)** montant du capital restant dû au 1<sup>er</sup> mai 2019.

*ga 13/16*

3° - La somme de **SEPT CENT SOIXANTE EUROS CINQ CENTIMES (760,05 €)**, montant des intérêts au taux contractuel de 4,45% l'an du 1<sup>er</sup> août 2018 sur les échéances impayées et du 1<sup>er</sup> mai 2019 sur le capital restant dû au 13 juin 2019 et la somme pour Mémoire des intérêts au taux contractuel de 4,45% l'an jusqu'au jour du parfait paiement.

4° - La somme de **SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS QUARANTE TROIS CENTIMES (7 392,43 €)** montant de l'indemnité forfaitaire conventionnelle de 7% sur le capital.

**- TOTAL SAUF MEMOIRE : CENT VINGT TROIS MILLE DEUX CENT VINGT DEUX EUROS SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (123 222,71 €), selon décompte ci-après.**

*3<sup>e</sup> ite*

**DECOMPTE DETAILLE DES SOMMES DUES  
AU 13/06/2019**

Affaire : [REDACTED]  
Dossier : [REDACTED]

	Date valeur	Montant	Principal	Interêts	Accessoires
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/08/2018	01/08/2018	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/08/2018</b>	<b>946,40</b>	<b>946,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 946,40 du 01/08/18 au 31/08/18 soit 31 jours	31/08/2018		0,00	3,58	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/09/2018	01/09/2018	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/09/2018</b>	<b>1.896,38</b>	<b>1.892,80</b>	<b>3,58</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 1.892,80 du 01/09/18 au 30/09/18 soit 30 jours	30/09/2018		0,00	6,92	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/10/2018	01/10/2018	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/10/2018</b>	<b>2.848,70</b>	<b>2.839,20</b>	<b>10,50</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 2.839,20 du 01/10/18 au 31/10/18 soit 31 jours	31/10/2018		0,00	10,73	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/11/2018	01/11/2018	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/11/2018</b>	<b>3.806,83</b>	<b>3.785,60</b>	<b>21,23</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 3.785,60 du 01/11/18 au 30/11/18 soit 30 jours	30/11/2018		0,00	13,85	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/12/2018	01/12/2018	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/12/2018</b>	<b>4.767,08</b>	<b>4.732,00</b>	<b>35,08</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 4.732,00 du 01/12/18 au 31/12/18 soit 31 jours	31/12/2018		0,00	17,88	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/01/2019	01/01/2019	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/01/2019</b>	<b>5.731,36</b>	<b>5.678,40</b>	<b>52,96</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 5.678,40 du 01/01/19 au 31/01/19 soit 31 jours	31/01/2019		0,00	21,45	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/02/2019	01/02/2019	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/02/2019</b>	<b>6.699,22</b>	<b>6.624,80</b>	<b>74,42</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 6.624,80 du 01/02/19 au 28/02/19 soit 28 jours	28/02/2019		0,00	22,62	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/03/2019	01/03/2019	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/03/2019</b>	<b>7.668,24</b>	<b>7.671,20</b>	<b>97,04</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 7.671,20 du 01/03/19 au 31/03/19 soit 31 jours	31/03/2019		0,00	28,61	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/04/2019	01/04/2019	946,40	946,40	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/04/2019</b>	<b>8.643,26</b>	<b>8.517,60</b>	<b>125,66</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 8.517,60 du 01/04/19 au 30/04/19 soit 30 jours	30/04/2019		0,00	31,15	0,00
ECHÉANCE IMPAYÉE DU 01/05/2019	01/05/2019	946,40	946,40	0,00	0,00

CAPITAL RESTANT DU AU 01/05/2019	01/05/2019	105.606,23	105.606,23	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	<b>01/05/2019</b>	<b>115.227,03</b>	<b>115.070,23</b>	<b>156,80</b>	<b>0,00</b>
Intérêts 4,45 % sur 115.070,23 du 01/05/19 au 12/06/19 soit 43 jours	12/06/2019		0,00	603,25	0,00
<b>Indemnité forfaitaire</b>					<b>7.392,43</b>
<b>Arrêté au 13/06/2019</b>		<b>123.222,71</b>	<b>115.070,23</b>	<b>760,05</b>	<b>7.392,43</b>

Paris le 13 juin 2019

4 en 56

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de MONT-DE-MARSAN le 8 novembre 2019 volume 2019 S numéro 71 suivi d'une reprise pour ordre le 18 novembre 2019.

Par exploit de  
Huissier de Justice à  
en date du  
la Société [REDACTED] a donné assignation à Madame [REDACTED]  
[REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du  
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONT-DE-  
MARSAN.

**DESIGNATION**  
**DES BIENS MIS EN VENTE**

**1°/ A CAMPET-LAMOLERE (Landes) lieudit Pouy, 5 Impasse du Lièvre**

- Un terrain à bâtir formant le lot numéro TROIS (3) du Lotissement dénommé «ESQUIE»

**Cadastré Section AB numéro 646 pour une contenance de 10a 90ca.**

**2°/ A CAMPET-LAMOLERE (Landes) lieudit Pouy**

- La moitié indivise d'une parcelle sur laquelle sera constituée une servitude de passage réciproque

**Cadastrée Section AB numéro 650 d'une contenance de 1a 33ca.**

Observation étant ici faite :

- Qu'un procès-verbal descriptif a été dressé le 2 octobre 2019 par Maître Alexandre MOUYEN, Huissier de Justice à DAX, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort :

- Que sur la parcelle formant le lot numéro 3 du Lotissement « ESQUIE » sont érigés une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée et d'un étage partiel, un abri de jardin, une piscine et une terrasse couverte.

La maison a subi un incendie accidentel en 2015.

*5 em. 16*

Tels au surplus que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

### OBSERVATIONS

1°/ - Que les parcelles Section AB n°646 et Section AB n°650 proviennent de la division de la parcelle Section AB n°154, selon procès-verbal du cadastre – lotissement en date du 7 juillet 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de MONT-DE-MARSAN le 23 novembre 2011 sages numéro 4004P01 volume 2011 P numéro 8528.

2°/ - Aux termes d'un acte de dépôt de pièces reçu par Maître ROBIN, Notaire à HAGETMAU, le 10 novembre 2011, il a été déposé un règlement du lotissement, cahier des charges et statuts de l'association syndicale, et un arrêté municipal en date du 7 avril 2011 accordant le permis d'aménager, publié au Service la Publicité Foncière de MONT-DE-MARSAN le 23 novembre 2011 sages numéro 4004P01 volume 2011 P numéro 8529.

Ledit lotissement a autorisé par arrêté accordant permis d'aménager en date du 7 avril 2011, portant le numéro PA040 062 11 F 0001.

Lotissement dont la vente des lots est autorisée aux termes de l'arrêté de vente des lots en date du 20 septembre 2011.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations pouvant encore résulter du cahier des charges de lotissement, de manière que le poursuivant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet relativement à l'immeuble vendu.

3°/- Aux termes de l'acte d'acquisition reçu par Maître ROBIN, Notaire à HAGETMAU, le 14 novembre 2011, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*6 ans le*

## RAPPEL DE SERVITUDE(S)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent ROBIN, notaire à MUGRON, le 14 novembre 2011, en cours de publication au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, consistant en une vente par les conjoints ESQUIE au profit de Madame [REDACTED] acquéreur aux présentes, il a été constituée une servitude de passage d'après littéralement rapportée, dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

### Servitude de passage

#### **"1°) Au profit de la parcelle cadastrée section AB n° 646**

##### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Madame [REDACTED] acquéreur aux termes des présentes  
Commune : CAMPET ET LAMOLERE  
Désignation cadastrale : section C n° 646

##### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

1- Indivision ESQUIE, vendeur aux présentes,

Commune : CAMPET ET LAMOLERE

Désignation cadastrale : la moitié indivise de la parcelle cadastrée section AB

n° 650,

2- Madame [REDACTED] acquéreur aux présentes

Désignation cadastrale : la moitié indivise de la parcelle cadastrée section AB

n° 660.

##### Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition aux termes des présentes

Fonds servant :

1-Du chef de l'indivision ESQUIE

ATTESTATION DE PROPRIETE suivant acte reçu par Maître BAUDOIN MALRIC, Notaire à MONT DE MARSAN le 22 décembre 1982 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONT-DE-MARSAN, le 12 janvier 1983 volume 5083, numéro 6.

Suite au décès de Monsieur Pierre Marie Etienne ESQUIE, en son vivant propriétaire, né à CAMPET LAMOLERE, le 30 novembre 1925, demeurant au bourg de CAMPET LAMOLERE, survenu en son domicile le 22 août 1988.

2°- Du chef de Madame [REDACTED]

ACQUISITION aux termes des présentes.

#### **2°) Au profit de la parcelle cadastrée section AB n° 645**

##### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Indivision ESQUIE, vendeur aux termes des présentes

Commune : CAMPET ET LAMOLERE

Désignation cadastrale : section AB n° 645

##### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

1 - Indivision ESQUIE, vendeurs aux présentes,

Commune : CAMPET ET LAMOLERE

Désignation cadastrale : la moitié indivise de la parcelle cadastrée section AB

n° 650

2 - Madame [REDACTED] acquéreur aux présentes

Commune : CAMPET ET LAMOLERE

Désignation cadastrale : la moitié indivise de la parcelle cadastrée section AB

n° 660.

##### Origines de propriété :

Fonds dominant :

ATTESTATION DE PROPRIETE suivant acte reçu par Maître BAUDOIN MALRIC, Notaire à MONT DE MARSAN le 22 décembre 1982 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONT-DE-MARSAN, le 12 janvier 1983 volume 5083, numéro 6.

Suite au décès de Monsieur Pierre Marie Etienne ESQUIE, en son vivant propriétaire, né à CAMPET LAMOLERE, le 30 novembre 1925, demeurant au bourg de CAMPET LAMOLERE, survenu en son domicile le 22 août 1988.

Fonds servant :

1-Du chef de l'indivision ESQUIE :

ATTESTATION DE PROPRIETE suivant acte reçu par Maître BAUDOIN MALRIC, Notaire à MONT DE MARSAN le 22 décembre 1982 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONT-DE-MARSAN, le 12 janvier 1983 volume 5083, numéro 6.

Suite au décès de Monsieur Pierre Marie Etienne ESQUIE, en son vivant propriétaire, né à CAMPET LAMOLERE, le 30 novembre 1925, demeurant au bourg de CAMPET LAMOLERE, survenu en son domicile le 22 août 1988.

7/10/12

2- Du chef de Madame [REDACTED]  
ACQUISITION aux termes des présentes.

1) Afin de permettre un accès commun aux parcelles AB n° s 645 et 646 depuis l'impasse des Lièvres il est créée sur la parcelle cadastrée section AB n° 650, appartenant à concurrence de moitié indivise à l'indivision ESQUIE et à Madame COURAUD acquéreur aux présentes une aire de circulation telle que figurant en teinte jaune sur le plan de bornage demeuré ci-annexé et visé par les parties.

A l'intérieur de cette aire de circulation chaque propriétaire concerné s'interdit de construire et de stationner avec tous véhicules en tous temps et à toutes heures, et ne pourra clôturer et mettre un portail.

2) A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 1 mètres et enterrées à 0,80m minimum de profondeur.

Le propriétaire du fonds servant et du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier.

En cas de détérioration non consécutive à une utilisation normale, du seul fait d'un usager, les travaux de mise en état de cette assiette seront à la charge exclusive de ce dernier.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros."

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectifiant le paragraphe concernant la parcelle fonds dominant comme suit :

**LIRE**

**"CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)**

Servitude de passage

1°) Au profit de la parcelle cadastrée section AB n° 646

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Madame

[REDACTED] acquéreur aux termes des présentes

Commune : CAMPET ET LAMOLERE

Désignation cadastrale : section AB n° 646

Audit acte acquisitif il a été stipulé également ce qui suit :

**Sur les servitudes**

Le Vendeur déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le lotissement et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles créées ou énoncées tant aux présentes qu'aux pièces ci-jointes et annexées, notamment celles stipulées dans les pièces sus-énoncées, celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et particulièrement du plan d'aménagement et d'urbanisme et des anciens titres de propriété.

A ce sujet,

- il résulte du chapitre 3 "DISPOSITIONS DIVERSES" du REGLEMENT DE LOTISSEMENT constitué aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent ROBIN, notaire soussigné, ce qui suit et notamment :

**"Article III.1 - Servitudes**

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition, notamment celles définies ci-après :

**1/ Coffrets de Branchements - Réseaux**

Tout propriétaire d'un lot en limite duquel est implanté un coffret EDF, PTT ou autres pour le service d'un ou plusieurs lots, sera tenu de supporter l'empiètement de ce coffret à l'intérieur de son lot et au besoin, de prendre toute disposition pour l'intégrer dans sa clôture sans apporter de gêne à son utilisation.

*[Signature]*



## 2/ Servitude de Tour d'échelle

Le cahier des charges du lotissement prévu par l'article III.2. ci-après, fixe les modalités d'exercice d'une servitude dite de "Tour d'Echelle" résultant de la possibilité d'implanter des constructions sur limites séparatives dans les conditions fixées par l'article II.7 du présent règlement.

## 3/ Servitude non aedificandi

Les constructions sont interdites sur une bande de 12 mètres le long des limites Est des lots 3 et 4 et sur une bande de 3.50 mètres le long de la limite du lot 5, tel que figuré sur le plan de composition.

## 4/ Servitude d'interdiction de clore

Les lots 3 et 4 ont l'interdiction de clore leurs limites Est ainsi que leurs limites Sud Est respectives sur une longueur de 6 mètres afin de laisser libre l'accès aux engins de lutte contre l'incendie."

- Il résulte de l'article III.3 Servitude de Tour d'Echelle, Chapitre III du Cahier des Charges ce qui suit littéralement rapporté :

### "ARTICLE III.3 – SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

En cas de construction sur limites séparatives, il est constitué au profit de tous les lots concernés ayant fait l'objet d'un Permis de Construire, une servitude dite de « Tour d'Echelle », qui s'exercera dans le respect des règles énoncées ci-après :

- 1/ Le passage sur le lot contigu sera limité aux besoins strictement nécessaires à la construction et à l'entretien du mur construit sur la limite, mur qui devra être obligatoirement enduit. Il ne pourra s'agir que d'un passage pour piétons et pour le matériel de construction (Echelles, Echafaudages, etc.), à l'exclusion de tout véhicule autre que les brouettes à bras.
- 2/ Le propriétaire supportant la servitude devra être avisé de toute intervention au moins quinze jours à l'avance et sera tenu de maintenir un accès à la limite concernée.
- 3/ L'occupation du terrain contigu pendant la durée des travaux n'excédera pas une largeur de deux mètres le long du mur à édifier, tant pour les travaux de construction que pour les travaux d'entretien.
- 4/ Au cas où deux constructions seraient accolées sur une limite commune, la servitude de "Tour d'Echelle" pourra s'exercer dans les mêmes conditions sur la toiture du bâtiment le plus bas, afin de permettre l'accès à la partie du mur libre du bâtiment contigu.
- 5/ Toutes les précautions devront être prises par le propriétaire et les ouvriers à son service chargés de réaliser ces travaux, pour ne pas causer de dommages au lot voisin. Le propriétaire qui réalisera ou fera réaliser ces travaux sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations qui seraient commises et tenu de les réparer sans retard.
- 6/ Les présentes dispositions ne feront pas obstacle à l'application de prescriptions plus permissives en cas d'accord entre les deux propriétaires riverains."

gala

**PARTIE DEVELOPPEE**  
**CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT**

**Dossier de lotissement**

Il a été établi un dossier de lotissement par le Cabinet BEMOGE, géomètre expert à MONT DE MARSAN comportant :

1° - Les plans faisant apparaître :

- plan de situation,
- plan parcellaire,
- plan de l'état actuel réalisé le 11 janvier 2011,
- plan de composition d'ensemble
- plan réseaux eau potable-électricité-téléphone, éclairage public,
- plan relatif à la voirie et l'assainissement,
- un plan de vue 3 D - Vue éloignée,
- une photographie du terrain - vue rapprochée,

- Copies des plans de bornage,

2°) Arrêté accordant permis d'aménager en date du 7 avril 2011,

3°) Arrêté de vente en date du 20 septembre 2011,

4°) Certificat relatif aux surfaces constructibles des lots,

5°) Certificat relatif à l'achèvement des équipements des lots

6°) Règlement de lotissement

7°) Cahier des charges

8°) Statuts de l'association syndicale.

Ces éléments font l'objet de l'établissement d'un acte reçu par Maître Laurent ROBIN, notaire à MUGRON, le 10 novembre 2011, et dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, avant les présentes:

**Certificat d'achèvement des travaux**

Aux termes des arrêtés susvisés, le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des terrains compris dans ce lotissement avant d'avoir exécuté les travaux prescrits aux termes dudit arrêté.

Les travaux de finition devront intervenir au plus tard le 31 mars 2013 ainsi qu'il résulte de l'arrêté autorisant la vente des lots en date du 20 septembre 2011.

Précision étant ici faite que l'article 2 de l'arrêté de vente du 20 septembre 2011 sus-visé précise ce qui suit littéralement rapporté et notamment :

*"A l'occasion de la première vente, une somme de 32244,04€ sera consignée en compte bloqué entre les mains de Maître Laurent ROBIN, notaire associé à MUGRON, en garanti de finition des travaux de viabilité sus-visés. (Incluant ainsi une provision tenant compte de la maîtrise d'œuvre et des imprévus, du jeu éventuel des indices de variation des prix inclus dans les contrats passés avec les entreprises.)"*

**Assurance dommages-cuvrage**

Le lotisseur déclare qu'il n'a pas souscrit pour la réalisation des divers ouvrages indiqués au programme du lotissement une assurance de dommages conformément à l'article L242-1 du Code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Le vendeur rappelle que l'ordonnance du 8 juin 2005 ne soumet à l'obligation d'assurances que les voies et réseaux divers (VRD) qui constitue l'accessoire d'un ouvrage lui-même soumis à l'obligation d'assurance. En conséquence, les ouvrages dits primaires (équipements reliant le lotissement à l'extérieur ou assurant à l'intérieur du lotissement le transit des besoins extérieurs ou assurant l'équipement du lotissement) et les ouvrages dits secondaires (situés à l'intérieur du lotissement et comprenant notamment les voies de distribution interne, les voies de desserte

*10/10/11*

automobile, les espaces verts) n'entrent pas dans le champ de l'obligation d'assurance. En revanche, les ouvrages tertiaires comprenant les équipements destinés à l'usage exclusif des lots et directement liés à l'immeuble sont soumis à l'obligation d'assurance.

Le vendeur déclare en outre que les travaux de viabilisation et VRD ont été réalisés sous le contrôle du Cabinet BEMOGE, géomètre expert à MONT DE MARSAN.

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et s'oblige à acheter en l'état.

Communication et remise de documents

L'acquéreur déclare et reconnaît:

1er-

Que, conformément aux dispositions de l'article L. 442-7 du Code de l'Urbanisme, des copies de :

- l'arrêté accordant permis d'aménager au nom de la commune de CAMPET ET LAMOLERE du 7 avril 2011,
- l'arrêté de vente en date du 20 septembre 2011,
- du certificat des surfaces constructibles des lots délivré par le cabinet BEMOGE,
- du certificat d'achèvement des équipements des lots délivré par le Cabinet BEMOGE, le 21 septembre 2011,
- du plan de situation à l'échelle 1/25000<sup>ème</sup>,
- du plan parcellaire
- du plan cadastral
- du règlement de lotissement,
- du cahier des charges,
- des statuts de l'association syndicale.

régissant le lotissement dont fait partie intégrante la parcelle de terrain présentement vendue lui ont été remises dès avant ce jour et qu'il a donc été en mesure de prendre connaissance par lui-même, préalablement à la signature des présentes, non seulement de ces documents mais également de toutes les autres pièces du dossier d'autorisation du lotissement (programmes de travaux, plans, etc.) auprès du lotisseur.

Signature de l'acquéreur

2er-

Avoir été informé des dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la substitution automatique des règles du plan d'occupation des sols approuvé à celles du lotissement au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir à défaut pour les co-lotis d'en demander expressément le maintien selon les règles de la majorité qualifiée.

3er-

Enfin, l'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il pouvait consulter à tout moment tant par lui-même que par l'intermédiaire de toute personne de son choix

*Ma. i. la*

dûment autorisée, tous les documents relatifs au lotissement ayant fait l'objet d'un acte reçu par Maître Laurent ROBIN, notaire à MUGRON à la date ci-dessus indiquée.

Le nouveau propriétaire sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour l'ancien propriétaire de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'immeuble, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre l'ancien propriétaire qui que ce soit.

#### Cessibilité des lots

La cessibilité des lots privatifs de terrains à bâtir résulte de l'arrêté municipal en date à CAMPET ET LAMOLERE du 20 septembre 2011, autorisant la vente des lots de terrains privatifs susvisé demeuré annexé aux présentes après mention.

#### Caractère définitif du lotissement

Le lotisseur-vendeur précise que la publicité prévue par la réglementation applicable en pareille matière a été effectuée, à la fois sur le terrain et en la Mairie compétente, et qu'à sa connaissance, aucune contestation n'a été élevée par les tiers dans le délai légal.

Il déclare n'avoir reçu à ce jour aucune notification de recours à l'encontre desdits arrêtés dans les formes et délais prévus par le Code de l'Urbanisme.

Copies des certificats de non recours et de non-retrait délivrés par la Préfecture des Landes, le Tribunal Administratif et la Mairie de CAMPET ET LAMOLERE sont demeurées annexées à l'acte reçu par Maître Laurent ROBIN, Notaire soussigné le 10 novembre 2011, et dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, avant les présentes, contenant Règlement de lotissement, Cahier des Charges et Statuts de l'association syndicale.

#### ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale constituée en vue des présentes, dont une copie lui a été transmise, et déclare adhérer librement à ladite association.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### CONDITIONS GENERALES

##### **A/ A la charge du VENDEUR**

###### **Le VENDEUR :**

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

##### **B/ A la charge de l'ACQUEREUR**

###### **L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-dessus :**

- Sera tenu de toutes les charges et conditions du lotissement et de celles-ci après.
- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

12/11/11

- 1) la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
- 2) l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;
- 3) l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement ;
- 4) La contenance exprimée

L'ACQUEREUR devra :

- payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence sauf si la présente vente est stipulée « contrat en mains ».

#### CONDITIONS PARTICULIERES

L'ACQUEREUR s'oblige:

- A constater ce jour la présence sur son terrain de toutes les bornes qui ceinturent son lot, de l'ensemble des coffrets (EDF, GDF, télécommunications, eau) et des branchements eaux usées.

Il devra signaler la disparition éventuelle d'une ou plusieurs bornes au géomètre, ce jour.

- A prendre en charge à ses frais exclusifs, l'accès provisoire de son chantier.

- A adapter son projet de constructions aux équipements existants sur la parcelle acquise et en particulier vis à vis des coffrets (EDF...)

Tout déplacement s'avérant nécessaire sera réalisé à ses frais et charges.

- A veiller à ce que les constructeurs, démolisseurs de la maison qui sera édifiée sur le lot acquis, ainsi que toute autre personne ou entreprises à son service, ne commettent pas de dégradations aux voiries et réseaux divers du lotissement, il imposera à chacun des intervenants sur son lot, le maintien en parfait état des voies et ouvrages. De même, il sera responsable de toutes dégradations éventuelles de cette voirie, des accotements, des bordures de trottoir ainsi que des réseaux divers, causées par toute personne ou véhicule à son service.

L'acquéreur s'oblige à supporter les charges provenant de dégradations causées par son fait et notamment sur les voiries, bordures des trottoirs, mal d'éclairage public, regards, coffrets.

#### MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au VENDEUR de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, L'ACQUEREUR confère, par ces mêmes présentes au VENDEUR le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;

- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;

- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'ACQUEREUR investit LE VENDEUR de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, L'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au VENDEUR pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

*A. B. L.*

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître [REDACTED] Notaire à [REDACTED] le [REDACTED]

En la personne de Madame [REDACTED], partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à **Madame [REDACTED]** susnommée, pour avoir acquis seule, la totalité de la parcelle AB n°646 et la moitié indivise de la parcelle AB n°650, alors qu'elle était mariée avec Monsieur J. [REDACTED] sous le régime de la séparation de biens pur et simple aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Maître [REDACTED] Notaire à [REDACTED] le [REDACTED], de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Selon acte reçu par Maître [REDACTED] Notaire à [REDACTED], le [REDACTED] publié au Service de la Publicité Foncière de [REDACTED]

Moyennant le prix principal de 32 375 Euros, payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

*M. [REDACTED]*

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

#### ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

*15 a - le*

## **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 À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

*16/10/16*



## **ARTICLE 10 – 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 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

ماتو

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 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, 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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.

18<sup>e</sup> page

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.

19<sup>me</sup> s.l.e

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 revêtu 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<sup>o</sup> 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.

*Dr. S. L.*

#### **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 1<sup>er</sup> 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**DIX MILLE EUROS (10 000 €)**

Fait et rédigé à MONT-DE-MARSAN, le

Par Maître Henry DE BRISIS, Avocat au Barreau de MONT-DE-MARSAN, de la Société d'Avocats Inter-Barreaux DE BRISIS – ESPOSITO, Avocat poursuivant

Approuvé            lignes            mots rayés nuls et            renvois

*21/5/06*