

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile et, pour partie, du code des procédures d'exécution, et textes subséquents

Conditions auxquelles seront adjugées en l'audience du JUGE DE L'EXECUTION du Tribunal de Grande Instance de Bayonne, siégeant dite ville au Palais de Justice, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

A ARRAUTE CHARRITTE (64120), RD 246, route d'Orègue, lieu-dit Chohoby une maison à usage d'habitation élevée sur la parcelle cadastrée section B numéro 1242 pour une contenance de 2 280 m²

Saisis à l'encontre de :

- **Monsieur Samuel BALERDI**, né le 16 juin 1976 à Bayonne, de nationalité française, demeurant RD 246, route d'Orègue 64201 Arraute Charrite
- **Madame Hayat ACHRIT**, née le 19 août 1975 à Ain Jemaa (Maroc), demeurant 56 rue Jean Hameau 33 000 Bordeaux

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Banque Postale, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 2 342 454 090 euros, ayant son siège social à Paris (75015) 115 rue de Sèvres, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 421 100 645 ; agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la **SCP JUNQUA-LAMARQUE et Associés**, avocat au barreau de BAYONNE sis à ANGLET (64600) Centre Jorlis Résidence Alliance

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur la présente vente sur saisie immobilière et ses suites.

EXPOSE DE LA PROCEDURE

Commandement de Payer Valant Saisie Immobilière :

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Me Marina MOLBERT, huissier de justice associé de la SCP BERARD-MOLBERT, huissiers de justice à SAINT ETIENNE DE BAIGORRY (64430), en date du 15 Février 2019, fait notifier un commandement à Monsieur BALERDI, sus nommé, et par exploit de Me Jean CASIMIRO, membre de la SCP Jean CASIMIRO-Anne CASIMIRO, huissier de Justice à BORDEAUX (33000) en date du 20 février 2019, fait notifier un commandement à Mme ACHRIT, susnommée.

En vertu du titre exécutoire suivant :

Acte reçu par Me Claire CAZAUX, notaire à SAINT PALAIS (64), en date du 28 novembre 2008.

Inscription hypothécaire :

Inscription d'hypothèque conventionnelle de second rang publiés à la Conservation des Hypothèques de BAYONNE 1e bureau, le 13 janvier 2009 volume 2009 V n° 100

Pour avoir paiement de la somme de :

Prêt n° 2008157665W00001 en date du 28 novembre 2008 :

Première échéance impayée : 10 juin 2014
Moratoire selon ordonnance de référé du 10 décembre 2014 : 2 ans, à compter du 10/12/2014
Déchéance du terme : 16 mai 2018
Nombre d'échéances impayées : 24
Commandement aux fins de saisie vente à M. Balerdi : 08 juin 2018
Commandement aux fins de saisie vente à Mme Achrit : 05 juin 2018

Principal :

-Principal restant dû à la déchéance du terme :	94 934, 25 €
-Échéances échues impayées, à la déchéance du terme :	17 158, 48 €

Total Principal	112 092, 73 €
------------------------	----------------------

Intérêts :

- Intérêts de retard à compter de la déchéance du terme : (taux contractuel : 3'70 %, arrêtés au 28 septembre 2018)	1 533, 98 €
- Intérêts de retard, du 29septembre 2018 et jusqu'à règlement : (taux contractuel : 3, 70 %)	Mémoire

Total intérêts, arrêté au 28 septembre 2018 :	1 533, 98 €
--	--------------------

Frais de procédure répétables	468, 60 €
Total des sommes dues au 28 septembre 2018 (outre mémoire) :	114 095, 31 €
Indemnité contractuelle de 7 %, sur 114 095, 31 € :	7 823, 00 €
TOTAL de la créance :	121 918, 31€
Outre intérêts au taux de 3,70 % sur la somme de 114 095, 31 € à compter du 29/09/2018 et jusqu'à parfait règlement.	

Ledit commandement contenant les énonciations prescrites par les articles R.321-1 à R.321-5 du code des procédures d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BAYONNE (1er bureau) le 2 avril 2019 références D 06082.

Enonciation des actes et jugements postérieurs au commandement :

Procès verbal descriptif du ministère de Me MOLBERT en date du 13 mars 2019.

Certificat d'Hypothèque :

Le Service de la Publicité Foncière de BAYONNE (1er bureau) a délivré le 3 avril 2019, l'état hypothécaire **ci-annexé** certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Assignation du débiteur :

Par exploit de Me BERARD et Me CASIMIRO, en date du 30 Avril 2019 , la BANQUE POSTALE a fait délivrer à Monsieur BALERDI Samuel et Madame ACHRIT Hayat, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BAYONNE pour le jeudi 27 juin 2019 **ci-annexée**

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

JEUDI VINGT SEPT (27) JUIN DEUX MILLE DIX NEUF à 9 heures 30.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Une maison d'habitation située sur la commune d'Arraute Charritte (64120), RD 246 route d'Orègue lieu dit Chohoby, élevée sur un terrain cadastré en ladite commune section B n° 1242, pour une contenance de 2 280 m²

Il convient de se référer au procès verbal descriptif dressé par Me MOLBERT le 13 mars 2019 ci-annexé aux présentes.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 13 novembre 2018 par le centre des Impôts Fonciers de BAYONNE **ci-annexée**

Origine de propriété :

L'immeuble dont s'agit appartient à Monsieur Balerdi et Madame Achrit pour les avoir acquis suivant acte reçu par Me Claire Cazaux, notaire à Saint-Palais, le 28 novembre 2008 publié à la conservation des Hypothèques de BAYONNE (1er bureau) le 09 décembre 2008 volume 2008 P n° 9981.

Etat d'Occupation :

L'immeuble dont s'agit est occupé par Monsieur BALERDI Samuel

ETAT DE L'IMMEUBLE ET GARANTIE DES VICES CACHES

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

Conformément à l'article L. 271-4-1 du titre 7 du Livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera annexé ultérieurement aux présentes un dossier de diagnostic technique

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

ASSURANCE-CONSTRUCTION :

Aucune information n'ayant pu être obtenue de ce chef, l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Tels qu'ils résulteront d'une lettre de renseignement de la Mairie ci-annexée.

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera sensé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

SERVITUDES

En toute hypothèse, il est renvoyé à l'article ONZE des conditions générales de la vente, infra.

DROIT DE PREEMPTION OU DROIT DE SUBSTITUTION

Si tel est le cas, il sera précisé ultérieurement

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un lot à la mise à prix ci-après indiquée :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 euros)

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions.

Il est rappelé l'article L.322-6 du code des procédures d'exécution selon lequel :

« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

I - PROCEDURE DE VENTE

ARTICLE 1 - L'AUDIENCE D'ORIENTATION

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.311-2, L.311-4 et L. 311-6 du code des procédures d'exécution 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.

Toute contestation ou demande incidente doit être formée, sauf disposition contraire, avant l'audience d'orientation, à moins qu'elle ne porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci ; dans ce dernier cas, la contestation ou la demande incidente doit être formée dans un délai de quinze jours courant à compter de la notification de l'acte.

Sauf disposition contraire, la contestation ou la demande incidente, émanant d'une partie, est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées par l'avocat de celle-ci.

Seul le saisi peut comparaître en personne à cette audience en vue de solliciter, même verbalement, l'autorisation de vente amiable de l'immeuble.

Si la contestation ou la demande ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe du juge de l'exécution convoque les parties à une audience ultérieure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

ARTICLE 2 - LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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.

Dans ce cas, le juge de l'exécution :

- fixe, dans son jugement, le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.
- taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant,
- fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

Le paiement des émoluments de l'Avocat poursuivant par application des dispositions de l'article 37b du décret du 2 avril 1960 restent dans ce cas à la charge de l'acquéreur en sus de la taxe des frais de poursuite, tels qu'il est dit ci-dessus.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure d'exécution à l'exception du délai imparti aux créanciers pour déclarer leur créance.

À l'audience de rappel, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce délai ne peut excéder trois mois.

Si l'autorisation de vente amiable lui a été donnée, le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés (art. L. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution); ces derniers sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de la vente.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

Défaut de conclusion de la vente :

À la demande du créancier poursuivant, le débiteur doit rendre compte des démarches qu'il a accomplies.

En cas de carence de sa part, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée, le juge fixant alors la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés auprès du séquestre Bâtonnier pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Audience de rappel après vente amiable :

À l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que :

- l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées ;
- le prix a été consigné.

Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies.

Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur dont le coût sera prévu en frais privilégiés de distribution.

Il sera procédé alors à la distribution du prix par l'Avocat poursuivant et à défaut par l'Avocat le plus diligent par application des dispositions des articles R. 322-25 et R. 331-1 et suivants du code des procédures d'exécution.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéa de l'article R322-22 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 3 - LA VENTE FORCEE

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L.331-5 du code de la consommation.

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

ARTICLE 4 - LES ENCHERES

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du Tribunal de grande instance de BAYONNE.

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- le débiteur saisi ;
- les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'article R.322-41 du code des procédures d'exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de la vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix et ne pouvant en toute hypothèse être inférieur à 3.000 euros.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire désigné à l'article 4 est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire ; lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise au paiement des frais puis aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour les personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de la vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article L. 322-6 du code des procédures d'exécution

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R322-43 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 5 - LA SURENCHERE

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

À peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication.

La déclaration de surenchère est irrévocable. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat, qui forme la surenchère, doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité.

L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R.311-6 du code des procédures d'exécution et du second alinéa de l'article R.322-52 du même code ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R322-51 du code précité y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ;

Les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère de pourra être recevable sur cette seconde adjudication.

II - FORMALITES APRES L'ADJUDICATION

ARTICLE 6 - PAIEMENT DU PRIX D'ADJUDICATION – FRAIS – CONSIGNATION

Dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles R.322-56, R.322-58 et R.322-66 du code des procédures d'exécution, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.

Conformément à l'article R.322-56 du code précité, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à consignation complète du prix.

Si le prix n'est pas payé dans le délai de quatre mois le taux légal sera majoré de cinq points en application de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La consignation du prix devra être réalisée obligatoirement entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal Grande Instance de BAYONNE, qui en sera constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution.

Les frais de poursuite taxés et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il doit en être fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Le paiement des frais taxés aura lieu entre les mains de l'avocat poursuivant qui délivrera quittance.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de l'adjudication et des frais taxés, le montant des émoluments fixés par le tarif en vigueur.

Le titre de vente ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente conformément à l'article R.322-62 du code précité.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre au vu d'un état hypothécaire, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix à hauteur de sa créance.

A défaut de consignation du solde du prix, il sera fait application du présent article.

Il devra cependant aviser le Bâtonnier, par l'intermédiaire de son Avocat, de son intention de bénéficier de la présente clause.

A défaut de paiement du prix dûment justifié à l'avocat poursuivant, dans le délai de quarante cinq jours, une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

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

La mission de séquestre donne lieu dans le cadre de la distribution du prix à un émolument prélevé par application des dispositions de l'article R.331-3 du code des procédures d'exécution uniquement sur les fonds à recevoir par les créanciers à proportion de leur attribution.

Cette rémunération sera de 500,00 € pour un prix inférieur ou égal à 150 000,00 € et de 1 000,00 € au-delà quelque soit le montant du prix.

Lorsque l'intégralité du prix de vente est séquestré, il produit intérêt au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations en pareille matière.

Le séquestre ou bien l'établissement bancaire qui assurera le versement des intérêts adressera au saisi la déclaration prévue aux dispositions de l'article 242

ter du CGI, lui permettant de déclarer la somme servie au titre des revenus de valeurs mobilières.

AVERTISSEMENT est donné au saisi de déclarer les intérêts qui seront versés par le séquestre au titre de ses revenus de valeurs mobilières. Il devra au plus tard au jour de l'adjudication notifier à l'avocat poursuivant son option fiscale sur l'imposition de ces intérêts à venir. A défaut de notification par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai précité, ces intérêts seront soumis au prélèvement libératoire.

Dès l'adjudication définitive, l'avocat poursuivant adressera à l'adjudicataire un bordereau faisant état des renseignements nécessaires à l'établissement de la déclaration prévue à l'article 242 ter du CGI aux fins de dépôt auprès du séquestre accompagné du prix de vente ou de l'acompte.

Par application des dispositions du 2° du 4° de l'article 150 VG du CGI le poursuivant est dispensé d'établir la déclaration fiscale en matière de plus value immobilière.

Avertissement est donné au saisi que cette formalité de déclaration des plus values immobilières lui incombe.

Ces intérêts restent acquis aux créanciers, et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Le code des procédures d'exécution, par application des dispositions des articles R.322-25 et R.331-1 et suivants, règle les modalités de la distribution du prix par l'avocat le plus diligent.

L'avocat chargé de la procédure de distribution procédera à la répartition du prix de vente sous contrôle du juge qui ordonne la radiation des inscriptions, les frais y afférents seront employés en frais privilégiés de distribution.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le prix perçu par le notaire devra être consigné dans les mêmes charges et conditions que le prix de vente sur adjudication, et la distribution dudit prix sera effectuée par l'avocat le plus diligent.

ARTICLE 7 - SOLIDARITE

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

- si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,
- si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 8 - DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la T.V.A., l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales, et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle sans recours contre le poursuivant ou son avocat, de la recherche du montant et des justifications des droits à déduction que le saisi pourrait opposer à l'administration fiscale.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

ARTICLE 9 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

- La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;
- Le rappel des dispositions du second alinéa de l'article L.322-12 et des articles R.311-6, R.322-56, R.322-58, R.322-68, R.322-69 et R.322-72 du code des procédures d'exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article R.322-67 du code des procédures d'exécution, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R.322-31 à R.322-36 du code des procédures d'exécution

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R.322-39 à R.322-49 du code des procédures d'exécution.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois, suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

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

Si le prix n'est pas consigné, ni les frais payés, la vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre ;

ARTICLE 10 - TITRE DE VENTE ET PUBLICATION

Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise le jugement d'orientation, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé dans ses droits. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

La notification des décisions du juge de l'exécution résulte de l'article R.121-15 du code des procédures d'exécution et des dispositions de l'article 678 du Code de Procédure Civile.

Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel, de ce chef, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification.

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.

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le greffe en réfère au juge, qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.

Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

Conformément aux dispositions de l'article 33 B du Décret n° 55-22 du 04 janvier 1955, l'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au Bureau des Hypothèques de BAYONNE dans les trois mois de la date d'adjudication définitive.

Il sera justifié par l'adjudicataire de la publication de son titre par la notification par acte du palais de la copie de l'état sur formalités délivré par la conservation des Hypothèques à la date de publication du titre et ce dans le délai de trois mois.

A défaut pour l'adjudicataire de procéder à ladite publication dans le délai de trois mois, le créancier poursuivant la distribution pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire.

III - LES EFFETS DE LA VENTE

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE - SERVITUDES

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour surenchère, diminution de superficie, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance, 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

L'adjudication ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement qu'elles 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions, la partie saisie ou les créanciers.

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions sont mis en vente sous les plus expresses réserves; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourrait se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en causes aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

ARTICLE 12 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.

d) Si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

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.

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi (article L. 322-13 du code des procédures d'exécution).

Conformément à l'article L.322-10 du code des procédures d'exécution, le saisi est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

L'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi ou 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 R.322-64 du code des procédures d'exécution)

Par ailleurs, il est expressément rappelé que l'adjudicataire devra se conformer aux dispositions des articles L. 412-3 à L.412-7 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux procédures d'expulsion et aux demandes de délai qui peuvent être faites par l'occupant.

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et tout privilège du chef du débiteur (article L.322-14 du code des procédures d'exécution)

Sur requête de l'adjudicataire, le juge de l'exécution, qui constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au bureau des hypothèques.

L'ordonnance n'est pas susceptible d'appel (Article R.322-65 du code des procédures d'exécution).

ARTICLE 13 - CONTRIBUTIONS ET CONDITIONS

L'adjudicataire supportera les contributions et conditions de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance, après avoir, dans les 15 jours de la vente définitive, notifié l'adjudication au Syndic dans les termes de l'article 6 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967.

Taxe Foncière :

L'adjudicataire devra rembourser à la partie saisie les taxes foncières et ce au prorata du temps restant à courir depuis la date de l'adjudication jusqu'à la fin de l'année en cours.

Toutefois, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du privilège spécial de la Taxe Foncière prévu par l'article 1920-2 du Code Général des Impôts, sans recours contre le poursuivant ou son avocat.

En vertu de cet article, en cas de vente d'un immeuble, les loyers dus au nouveau propriétaire peuvent être saisis pour le recouvrement de l'impôt foncier non payé par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 14 - BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux écrits faits par la partie saisie.

Toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront être annulés, et ceux postérieurs audit commandement devront l'être si dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

L'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux qui auraient pu être faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au

profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites et les droits d'enregistrement et autres du jugement d'adjudication, et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc.) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption du locataire ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

ARTICLE 15 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Si avant l'adjudication il n'est fait aucun dire faisant connaître à quelle compagnie d'assurance l'immeuble est assuré, l'adjudicataire sera tenu, dès l'adjudication définitive, de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui aurait pu être souscrits.

ARTICLE 16 - PAIEMENT PROVISIONNEL

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

A l'appui de sa demande (article R. 334-1 du code des procédures d'exécution), il devra être fourni :

- un état hypothécaire datant de moins de trois mois, ou la copie de l'état sur publication du titre de vente ;
- en cas de vente de lots en copropriété : la justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'avocat poursuivant de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers visés par l'article L.331-1 du code des procédures d'exécution et à la partie saisie, ladite notification prévoyant un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre;

En l'absence de certificat du syndic ou d'avis de mutation tel que précisé supra, cette notification de demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

- une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé ;
- un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

Le séquestre ne pourra faire droit à la demande qu'à l'expiration d'un délai de 15 jours de la dernière des notifications.

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

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 règlement opéré par le séquestre.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extrajudiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

ARTICLE 17 - PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 18 - TITRES DE PROPRIETE

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

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le JUGE DE L'EXECUTION du Tribunal de Grande Instance de BAYONNE est seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de BAYONNE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés à domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-causes.

ARTICLE 21- CONTESTATIONS DES STIPULATIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Consultable au greffe du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de BAYONNE, ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'article L.322-6 du code des procédures d'exécution, concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

Conformément à l'article R. 311-4 du code des procédures d'exécution, « les parties sont, sauf disposition contraire tenues de constituer avocat »

Approuvé sans renvoi et sans mot rayé ni nul

A Bayonne,
Le 6 mai 2019

LISTE DES ANNEXES

- Commandement de payer valant saisie des 15 et 20 février 2019
- Etat sur publication du 3 avril 2019
- Procès-verbal descriptif du 13 mars 2019
- Matrice et plan cadastral
- Certificat d'urbanisme informatif
- Assignations du 30 avril 2019