

**CABINET MAGELLAN AVOCATS**

*Avocats Associés*

Cabinet MAGELLAN AVOCATS ASSOCIES

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

**Cluses et Conditions**

**SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :**

**AVOVENTES**

# CONDITIONS GENERALES

## **CHAPITRE 1ER : 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 - MODALITÉ 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 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.

#### **ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 ses 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 2214 du code civil 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 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'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'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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 L322 – 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 L313 – 3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition

des sommes versées.

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

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

### **CHAPITRE III - VENTE**

#### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331 – 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 produites 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 R322 – 23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auquel 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 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEEE**

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 L313 – 3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous

réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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 POSTÉRIEURES À LA VENTE**

### **ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur 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.

En cas de vente amiable, 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 où la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

#### **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculé conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 - ÉLECTION 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 SPÉCIFIQUES**

### **ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou 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.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

## I PROCEDURE

Saisie aux requêtes et diligences de :

**La BRED BANQUE POPULAIRE**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de crédit, au capital de 1.893.934.238,40 € dont le siège est sis 18 quai de la Rapée 75604 PARIS CEDEX 12, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 552.091.795, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Cécile BADENIER, membre de MAGELLAN AVOCATS, pour Avocat constitué, Avocat au Barreau DAX, demeurant 26 Avenue du Maréchal Foch 40130 CAPBRETON, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUR :

# AVOVENTES

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Le poursuivant susnommé et domicilié a, suivant exploit de Maître Julie DELOS, Commissaire de Justice à POUILLON (40), en date du 29.02.2024, fait notifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

# AVOVENTES

### En vertu de :

la copie exécutoire de l'acte reçu en l'Etude de Maître Bernard DUMAS, Notaire Associé à PARIS 9<sup>ème</sup> arrondissement, avec la participation de Maître Frédéric ROIENA, Notaire à PARIS 7<sup>ème</sup> arrondissement en date du 19.11.2009, contenant prêt par la BRED BANQUE POPULAIRE à AVOVENTES d'un montant de 250.000 €, au taux de 4.20% l'an, sur une durée de 240 mois, destiné à financer l'achat de biens immobiliers sis à TALLER (40), objet de la présente procédure de saisie immobilière.

Du privilège de prêteur de deniers et de l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiés le 04.01.2010 Sages 4004P02volume 2010 V numéro 1.

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de :

**CENT CINQUANTE QUATRE MILLE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (154.197,48 €), suivant décompte se détaillant comme suit :**

## Décompte pour la période du 19/01/2022 au 03/11/2023

(Dossier n° 65035 - décompte n° 23478)

Engagement n° 00858724447 Prêt Habitat Gar Contrat n° 083-0006570 EUG09238087

Devise : EUR

Titulaire

Opérations réalisées pendant la période			Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations		
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
19/01/2022	ECHEANCE N° : 0127	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	31	5,89	1 650,42	0,00
19/02/2022	Intérêts du 19/01/2022 au 19/02/2022									5,89
19/02/2022	ECHEANCE N° : 0128	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	28	10,64	3 300,84	5,89
19/03/2022	Intérêts du 19/02/2022 au 19/03/2022									16,53
19/03/2022	ECHEANCE N° : 0129	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	31	17,66	4 951,26	34,19
19/04/2022	Intérêts du 19/03/2022 au 19/04/2022									34,19
19/04/2022	ECHEANCE N° : 0130	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	30	22,79	6 601,68	56,98
19/05/2022	Intérêts du 19/04/2022 au 19/05/2022									56,98
19/05/2022	ECHEANCE N° : 0131	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	31	29,44	8 252,10	86,42
19/06/2022	Intérêts du 19/05/2022 au 19/06/2022									86,42
19/06/2022	ECHEANCE N° : 0132	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	30	34,18	9 902,52	120,60
19/07/2022	Intérêts du 19/06/2022 au 19/07/2022									120,60
19/07/2022	ECHEANCE N° : 0133	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	31	41,21	11 552,94	161,81
19/08/2022	Intérêts du 19/07/2022 au 19/08/2022									161,81
19/08/2022	ECHEANCE N° : 0134	1 650,42		-1 650,42	0,00	4,20	31	47,10	13 203,36	208,91
19/09/2022	Intérêts du 19/08/2022 au 19/09/2022									208,91
19/09/2022	ENCAISSEMENT	1 753,40		-1 753,40	0,00					
19/09/2022	CAPITAL RESTANT DU	124 588,54		-124 588,54	0,00					
14/10/2022	Intérêts du 19/09/2022 au 14/10/2022									401,43
14/10/2022			289,58							
10/11/2022	Intérêts du 14/10/2022 au 10/11/2022									433,55
10/11/2022			155,06							
14/12/2022	Intérêts du 10/11/2022 au 14/12/2022									545,95
14/12/2022										

14/12/2022				126,70	0,00	126,70	4,20			26	417,49	139 545,30	1 018,50
09/01/2023	Intérêts du 14/12/2022 au 09/01/2023											139 545,30	1 435,99
09/01/2023			221,91		0,00	221,91						139 545,30	1 214,08
22/02/2023	Intérêts du 09/01/2023 au 22/02/2023									44	706,52	139 545,30	1 920,60
22/02/2023			52,94		0,00	52,94				20	321,15	139 545,30	1 867,66
14/03/2023	Intérêts du 22/02/2023 au 14/03/2023											139 545,30	2 188,81
14/03/2023			265,00		0,00	265,00				29	465,66	139 545,30	1 923,81
12/04/2023	Intérêts du 14/03/2023 au 12/04/2023											139 545,30	2 389,47
12/04/2023			100,87		0,00	100,87				33	529,89	139 545,30	2 288,60
15/05/2023	Intérêts du 12/04/2023 au 15/05/2023											139 545,30	2 818,49
15/05/2023			72,65		0,00	72,65				31	497,78	139 545,30	2 745,84
15/06/2023	Intérêts du 15/05/2023 au 15/06/2023											139 545,30	3 243,62
15/06/2023			98,34		0,00	98,34				95	1 525,44	139 545,30	3 145,28
18/09/2023	Intérêts du 15/06/2023 au 18/09/2023											139 545,30	4 670,72
18/09/2023			96,68		0,00	96,68				46	738,63	139 545,30	4 574,04
03/11/2023	Intérêts du 18/09/2023 au 03/11/2023											139 545,30	5 312,67
	<b>TOTAL</b>		1 479,73			139 545,30						139 545,30	154 197,48

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêt
Principal :		139 545,30
Intérêts :		5 312,67
Indemnité Forfaitaire :		9 339,51
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
<b>TOTAL DU :</b>		<b>154 197,48</b>

Créance arrêtée au 03.11.2023.

Les intérêts moratoires au taux de : 4.20% l'an.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement des dites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Bureau des Hypothèques pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code Des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement celui-ci a été publié au bureau des Hypothèques de MONT DE MARSAN le 22.04.2024 Sages 4004P01 volume 2024 S n°13.

Assignation a été donnée au débiteur d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation de Madame, Monsieur le Juge de l'Exécution de DAX le :

**Jeudi 12 septembre 2024 à 10 heures**

## II CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE VENDU

### Commune de TALLER (40260) Lieudit Le Grand Lamic,

**UNE MAISON D'HABITATION** de type 9 composé de deux logements comprenant savoir :

-Le premier : séjour-cuisine, cinq chambres, salle de bains, salle d'eau, deux WC, cellier,

-Le second : séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, véranda, Deux dépendances en bois, four à pain, et le terrain autour.

Figurant au cadastre savoir :

Section F numéro 744 Lieudit Lassale, pour une superficie de 6a 4ca

Section F numéro 746, lieudit Lassale, pour une superficie de 14a 79ca

Section F numéro 747, lieudit Lassale, pour une superficie de 5a 54ca

Section F numéro 748, lieudit Lassale, pour une superficie de 23a 31ca.

**UNE PARCELLE** en nature de pins attenante.

Cadastré :

Section F numéro 750 Lieudit Lassale pour une superficie de 6a 44ca

Section F numéro 751 Lieudit Lassale pour une superficie de 2a 18ca

Section F numéro 752 lieudit Lassale pour une superficie de 13a 3ca

Section F numéro 754 lieudit Lassale pour une superficie de 0a 17ca

Section F numéro 755 lieudit Lassale pour une superficie de 0a 3ca

Section F numéro 756 Lieudit Lassale pour une superficie de 0a 18ca

Division cadastrale :

1.La parcelle cadastrée section F numéro 744 provient de la division d'une plus grande surface de même nature figurant au cadastre de ladite commune avant division : F numéro 324 dont le surplus après division restant appartenir au vendeur est maintenant cadastré F numéro 745

2.Les parcelles cadastrées section F numéros 746, 747, 748 proviennent de la division d'une plus grande surface de même nature figurant au cadastre de ladite commune avant division : F numéro 325 dont le surplus après division restant appartenir au Vendeur est maintenant cadastré F numéro 749.

3.Les parcelles cadastrées section F numéros 750, 751, 752, 754, 755 et 756 proviennent de la division d'une plus grande surface de même nature figurant au cadastre de ladite commune avant division : F numéro 464 dont le surplus après division restant appartenir au Vendeur est maintenant cadastré section F numéro 753.

Ainsi que cette division résulte en outre du document d'arpentage dressé par **AVOVENTES** Géomètre-Expert à MEZOS et qui demeurera annexé à l'extrait cadastral délivré par le Service Départemental du cadastre à Maître ROBIN, Notaire à CASTETS DES LANDES (40) 230 rue du Juston Route de Dax, rédacteur de l'acte



## **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET CONDITIONS D'OCCUPATION:**

D'après le procès - verbal descriptif dressé par Me Julie DELOS, Commissaire de Justice, les 18.03 et 02.04.2024.

*« L'ensemble des bâtis se situent sur un arial, un petit bâti avec four à pains est loué à une association « LO CO HEIN » pour une activité de stockage d'outils pour des jardins partagés.*

*Une maison d'habitation type landaise ancienne, à colombages, est divisée en deux appartements tous deux loués vraisemblablement sans contrat de bail rédigé.*

*\*Le premier - composé d'un rez-de-chaussée (salon, salle à manger, cuisine, WC, cellier, salle de bains) et d'un étage (3 chambres, un WC, un débarras, un cellier) - côté arial, est loué à AVOVENTES depuis plus de 10 ans moyennant un loyer de 700 € selon ses déclarations.*

*\*Le second - en rez-de-chaussée composé d'une véranda, cuisine/pièce de vie, deux chambres, cagibi, salle de bains, WC - côté route, est loué ou prêté à un dénommé AVOVENTES AVOVENTES, je n'ai pu obtenir davantage de renseignements le concernant.*

*Le terrain n'est pas clôturé, je note l'absence de séparation physique avec les propriétés voisines.*

*AVOVENTES me précise l'existence d'une servitude de passage (chemin d'accès) ainsi qu'une servitude de lignes électrique et téléphone. (sic..)*

*...  
La maison est équipée d'une fosse septique implantée.*

*\*Un premier abri : il s'agit d'une dépendance en bois avec toiture en tuiles et charpente traditionnelle...*

*L'abri se divise en une partie garage ouverte et une partie fermée en lames de bois avec mezzanine.*

*L'abri dispose d'électricité.*

*\*Un second abri : il s'agit d'une dépendance en bois avec toiture en tuiles et charpente traditionnelle...*

*L'abri se divise en une partie garage ouverte et une partie fermée en lames de bois avec mezzanine.*

*L'abri dispose d'électricité.*

*\*Le four à pain.*

## SERVITUDES:

### I. RAPPEL

1°) D'un acte de vente reçu par Maître Alain PETGES, Notaire à CASTETS DES LANDES, le 12.03.1993, constituant l'origine de propriété des parcelles cadastrées section F numéro 750, 751, 752, 754, 755 et 756 désignées ci-dessus à l'article 2, il est extrait littéralement ce qui suit :

« il est ici rappelé que la parcelle vendue est traversée par deux chemins existants depuis un temps immémorial :

- L'un dans sa partie nord, desservant depuis la voie communale n°1, les propriétés d « Petit et Grand Lamic » (teinte rose sur le plan)
- L'autre à la pointe sud desservant depuis la voie communale n°1, la propriété de « Grand Lamic » (teinte jaune sur le plan) cadastrée n°324 et 325 ».

2°) il est ici rappelé que la propriété objet des présentes est traversée par un chemin de servitude existant depuis un temps immémorial desservant l'accès de la propriété voisine située à l'Est appartenant aux époux **AVOVENTES**, tel que figuré de couleur grise sur le plan annexé aux présentes.

La propriété objet des présentes est également traversée par une canalisation souterraine desservant en eau potable et en réseau téléphonique cette même propriété située à l'Est.

### II. CONSTITUTION

1°) **AVOVENTES**

déclarent que le compteur EDF desservant la maison d'habitation située au Sud restant leur propriété est située sur la propriété objet de la présente vente.

De plus, la canalisation souterraine reliant le compteur à ladite propriété traverse la propriété objet des présentes, ainsi qu'au même endroit la canalisation téléphone.

Le vendeur n'ayant pu obtenir d'EDF le déplacement du compteur, la propriété vendue sera grevée d'une servitude d'implantation de compteur électrique de passage de canalisations souterraines pour la ligne électrique et la ligne téléphonique.

A cet effet, les parties requièrent la publicité foncière.

**Fonds servant** : section F 744, 746, 747, 748

Objet des présentes

Dont l'origine est relatée ci-dessous.

**Fonds dominant** : section F numéros 745 et 749

Appartenant à **AVOVENTES**.

Dont l'origine est la même que celle des biens objet des présentes.

Le propriétaire du fonds servant supportera qu'en cas de besoin de travaux de réparation, le propriétaire du fonds dominant puisse intervenir, le tout à charge de remettre le terrain en parfait état.

2°) en outre, afin de desservir en eau potable la maison d'habitation située au Sud restant la propriété des vendeurs, la propriété objet des présentes sera grevée d'une servitude de passage de canalisations souterraines de façon à se raccorder au réseau existant.

A cet effet, les parties requièrent la publicité foncière.

**Fonds servant** : section F numéros 744, 746, 747, 748

Objet des présentes

Dont l'origine est relatée ci-dessous.

**Fonds dominant** : section F numéros 747 et 749.

Appartenant à AVOVENTES

Dont l'origine est relatée ci-dessous.

Le propriétaire du fonds servant supportera qu'en cas de besoin de travaux de réparation, le propriétaire du fonds dominant puisse intervenir, le tout à charge de remettre le terrain en parfait état.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME:**

Tout enchérisseur fera son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera sensé s'être renseigné auprès de toute administration compétente à cet effet.

### **DROITS DE PREEMPTION :**

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire (SAFER, locataire fermier, locataire d'un local d'habitation, commune...)

### **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**140.000 € (CENT QUARANTE MILLE EUROS)**

Le montant de l'enchère minimum est fixé à 1.000 euros: MILLE EUROS

Fait et rédigé par l'Avocat poursuivant, le 18 juin 2024

### **- PIECES ANNEXEES :**

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation délivrée au débiteur saisi,

Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,

Les documents d'urbanisme

l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement saisi.