

***CABINET MAGELLAN AVOCATS***  
***Par Maître Anne-Lorraine RODOLPHE***  
***Avocats Associés***

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**



Clauses et Conditions

**AVOVENTES**•fr

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

**une maison d'habitation et son terrain en nature de jardin**  
**Sis sur la commune de GAMARDE LES BAINS**

## CONDITIONS GENERALES



**AVOVENTES**•fr

## **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.



AVOVENTES.fr

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.

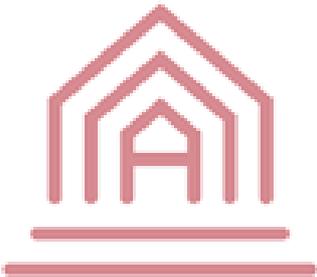
#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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**

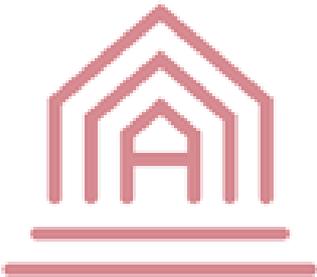
A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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



AVOVENTES.fr

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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.



**AVOVENTES.fr**

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 FORCEE

# AVOVENTES.fr

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.

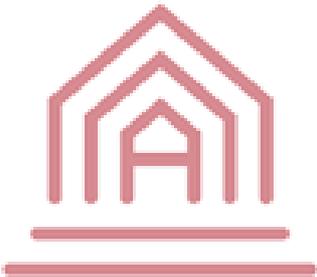
A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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 - ENTRÉE 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.



AVOVENTES.fr

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 PROPRIÉTÉ** AVOVENTES.fr

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.



AVOVENTES.fr



**CONDITIONS PARTICULIERES**  
AVOVENTES • fr

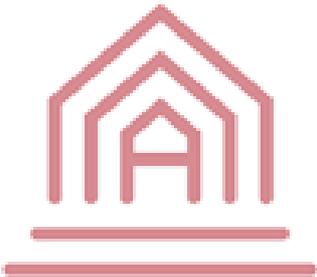
## I PROCEDURE

Saisie aux requêtes et diligences de :

**La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, S.A au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 19 Rue des Capucines à PARIS (75001) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Anne-Lorraine RODOLPHE, membre de MAGELLAN AVOCATS, pour Avocat constitué, Avocat au Barreau DAX, demeurant 98, avenue Georges Clémenceau 40100 DAX, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUR :



**AVOVENTES**•fr

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Le poursuivant susnommé et domicilié a,

Suivant exploit de la SCP ANTHONY COUCHOT - ALEXANDRE MOUYEN, Etude d'Huissiers à DAX CEDEX, en date du 4 décembre 2020, fait notifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

### En vertu de :

de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean GALIAY, Notaire associé de la SCP « Jean GALIAY et François AUDHUY » Notaire à AIRE SUR L'ADOUR le 22 Janvier 2016 contenant deux prêts par la SA CREDIT FONCIER DE France, SA au capital de 1.331.400.718,80 € dont le siège est à PARIS 1<sup>er</sup> ARRONDISSEMENT (75001), BP 65, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848 à l'un d'un principal de 25.200 € et l'autre d'un principal de 149.985 € entièrement exigibles.

D'avoir immédiatement à payer 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  
Pour avoir paiement des sommes ci-après :

- prêt taux zéro n° 6819301 Arrêté au 19/11/20 .....22 694,41 F
- prêt PAS LIBERTE n°6819302 Arrêté au 19/11/20 .....164 280,23 F

Créance arrêtée au 19.11.2020

Dossier :  
 Crédit N° : 6819302  
 Suivi par : AS826090

**Ce document n'est pas un justificatif fiscal**

<u>Décompte crédit 6819302 -</u>	<u>au 19/11/2020</u>		
	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/11/2020			146 721,39 €
Solde débiteur au 05/11/2020		6 572,27 €	
<b>Créance exigible au 05/11/2020</b>		<b>0,00 €</b>	<b>153 293,66 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 153 293,66€ = 10 730,56 € (pour mémoire)			
Report au 05/11/2020		0,00 €	153 293,66 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 19/11/2020 (calculés sur le principal de la période précédente)	181,82 €		
Cotisation d'assurance	74,19 €		
Report au 19/11/2020	256,01 €	256,01 €	153 293,66 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	10 730,56 €		
Frais de procédure	10 730,56 €		
Report au 19/11/2020		10 986,57 €	153 293,66 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 19/11/2020</b> <small>(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)</small>			<b>164 280,23 €</b>

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 3,05% sur la base du solde principal de la période précédente.

Dossier :  
Crédit N° : 6819301  
Suivi par : A9826090

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 6819301 -		au 19/11/2020		
		Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/11/2020				20 291,96 €
Solde débiteur au 05/11/2020			2 402,65 €	
<b>Créance exigible au 05/11/2020</b>			<b>0,00 €</b>	<b>22 694,61 €</b>
	Report au 05/11/2020		0,00 €	22 694,61 €
Frais de procédure		POUR MÉMOIRE		
	Report au 19/11/2020	0,00 €	0,00 €	22 694,61 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 19/11/2020</b>				<b>22 694,61 €</b>
<small>(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)</small>				



Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0,00% sur la base du solde principal de la période précédente.

# AVOVENTES.fr

Soit la somme de **186.974.84 euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 19 novembre 2020)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires,

Les intérêts moratoires au taux de :

- PRET A TAUX ZERO, n°6819301 : hors assurance, au taux de 0%, TAEG 0,93% l'an,
- PRET PASS LIBERTE, n° 6819302 : hors assurance, au taux de 0,31%, TAEG de 3,68 %.

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 1<sup>er</sup> février 2021 4004P01 S00005.

Assignation a été donnée aux débiteurs d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution de DAX le :

**JEUDI 27 mai 2021 à 10 HEURES.**



AVOVENTES.fr

## II CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE VENDU

### DESIGNATION CADASTRALE :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie immobilière et sus énoncée.

**Une maison d'habitation et son terrain en nature de jardin** sur la commune de GAMARDE LES BAINS, 260 Route de la Gare

A GAMARDE LES BAINS, (LANDES) 40380 lieudit LA GARE , un terrain à bâtir et la maison d'habitation qui y est construite,

Cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
G	656	Gare	00ha 26a 66ca

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Lesdits biens appartenant à \_\_\_\_\_ au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant :

- attestation de propriété suite au décès de \_\_\_\_\_ suivant acte reçu par Maître Albert Geneste, notaire à Montfort en Chalosse, le 3 février 1970, publié au service de la publicité foncière de Dax le 16 février 1970, volume 2329, numéro 5.
- Donation-partage suivant acte reçu par Maître Marcel Ribeton, notaire à Hagetmau, le 21 novembre 2005 publié au service de la publicité foncière de Dax le 28 décembre 2005, 2005 volume P numéro 10604,
- Partage suivant acte reçu par Maître Marcel Ribeton notaire à Hagetmau le 28 avril 2014 publié au service de publicité foncière de Dax le 27 mai 2014, volume 2014 P numéro 3635.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GALIAY, Notaire Associé de la SCP « Jean GALIAY et François AUDHUY » à AIRE SUR L'ADOUR, en date du 22 janvier 2016 publié auprès du Service de la Publicité Foncière de DAX le 11 février 2016 volume 2016 P n° 01130.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

## **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Selon le PVD dressé par Maître Jennifer PRAT, le 21 décembre 2020, la maison est située à GAMARDE, ville en pleine expansion, proche de la ville de Dax, qui dispose de nombreux équipements, infrastructures scolaires et associatives, différents commerces et nombreuses structures médicales.

Quartier calme entouré de maisons individuelles et de champs.

### **EXTERIEUR :**

Seule une clôture a été érigée par l'un des voisins. Clôture grillagée et dalle bétonnée permettant ainsi de cacher le vis-à-vis, exposition nord-est. Accès à la propriété en empruntant un chemin privé, gravillonné appartenant en pleine propriété au propriétaire actuel. Absence de portail depuis la voie publique, accès directement en empruntant un chemin recouvert de cailloux au bout duquel se trouve la maison.

La maison d'un point de vue extérieur est dépourvue de crépi, elle est actuellement en construction. Elle bénéficie d'un toit plat terrasse.

Selon les déclarations du débiteur, la maison est d'une superficie habitable de 114 m<sup>2</sup>, construction depuis 2017, terrasse abritée de 20 m<sup>2</sup>, exposition sud-ouest.

Terrain total d'une superficie de 2666 m<sup>2</sup>, jardin non entretenu.

### **INTERIEUR**

Maison composée d'un garage, une salle à manger, un cellier, trois chambres, deux WC et une salle de bains.

L'une des chambres fait office de suite parentale avec dressing et salle de bains.

L'ensemble de la maison doit être raccordé au chauffage électrique et poêle à granules dans le salon.

Salle à manger/salon/cuisine : sol chape bétonné état brut, murs recouverts de placo à l'état brut, plafond partiellement recouvert de placo, le reste, donnant sur armature faire avec fils électrique actuellement visibles.

Plusieurs ouvertures notamment à gauche, fenêtre et grande baie vitrée donnant sur la terrasse couverte. Également une grande baie vitrée double porte sur le pan de mur situé en face, lorsque l'on pénètre dans la maison.

Accès au cellier depuis cet espace.



AVOVENTES.fr

Cellier : sol partiellement carrelé, mosaïque gris et blanc, murs et plafond recouvert de placoplâtre à l'état brut. Deux impostes de forme carrée, armature PVC blanc, double vitrage.

Accès au garage par le cellier.

Garage : grande porte en fer blanche. Chape béton au sol, murs en parpaings, plafond recouvert d'un isolant thermique. Porte en fond de garage, pleine, en PVC blanc, donnant sur la terrasse couverte.

WC : en cours de travaux, pas de sol, murs et plafonds recouverts de placoplâtre. Petite fenêtre en hauteur en verre dépoli, armature PVC blanc et double vitrage.

La porte d'entrée de la maison est blanche, pleine.

Couloir et dégagement : sol en chape béton, murs et plafonds en placoplâtre brut, trois fenêtres carrées en partie haute dont deux fixes.

Suite parentale : sol en carrelage imitation parquet, murs et plafonds en placoplâtre en travaux. Porte dégonnées. Ouverture par une porte fenêtre double battant donnant sur le jardin, sans vis-à-vis. Armature PVC blanc double vitrage. L'espace dressing et la salle de bains sont à l'état brut.

WC numéro 2 dans le couloir : sol en béton brut murs et plafonds en placoplâtre.

Chambre numéro 2 : sol recouvert d'une bâche, murs et plafonds en placoplâtre. Fenêtre armature PVC double vitrage blanc.

Chambre numéro 3 : sol en parquet, murs et plafonds en placoplâtre, fenêtre en armature PVC double vitrage blanc.

Salle de bains : chape de béton au sol, murs en placoplâtre brut, plafond partiellement recouvert de placoplâtre brut. Fenêtre armature PVC double vitrage blanc verre dépoli.

En l'état, aucun raccordement des eaux usées (la maison est en cours de construction), présence d'un mobilehome sur la propriété (lieu de vie des propriétaires)

### **CONDITIONS D'OCCUPATION:**

Selon les informations ressortant du procès - verbal descriptif, l'immeuble saisi est actuellement occupé par les débiteurs en leur qualité de propriétaires qui sont propriétaires de la parcelle voisine. Il ne fait actuellement l'objet d'aucun bail.

### **SERVITUDES:**

L'huissier ayant dressé le procès - verbal descriptif ne fait état d'aucune servitude.



### **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.

Étant précisé que la mairie de Gamarde les bains à préciser à l'huissier que la parcelle n'est pas soumise un droit de préemption, et qu'elle se trouve pour partie en zone constructible et pour une autre partie en zone non constructible. (Plan joint au PVD)

### **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...)

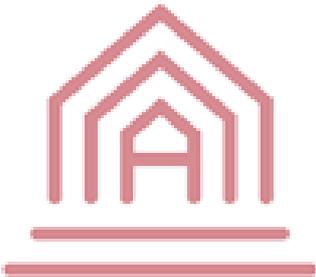
### **MISE A PRIX**

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

**32.000 € (TRENTE DEUX MILLE EUROS)**

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

Fait et rédigé par l'Avocat poursuivant, le 24 MARS 2021



**AVOVENTES**•fr

### **- 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 métrés

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