

<b>CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE</b>
---------------------------------------

Sous l'exécution desquelles sera requise la vente judiciaire, à l'audience des ventes forcées du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, au plus offrant et dernier enchérisseur, de :

- une maison à usage d'habitation située à ARSAC (gironde) 43 avenue du Lac

### **RAPPEL DE LA PROCEDURE**

#### **A LA REQUETE DE**

- La BANQUE PRIVEE EUROPEENNE , dont le siège social est 62, rue du Louvre 75002 PARIS , SA au capital de 97061000,00 € , inscrite au registre de commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 384 282 968 agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège anciennement dénommée BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE et que son changement de dénomination résulte d'une assemblée générale mixte de la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE en date du 2 mai 2001, dont un extrait certifié conforme des délibérations a été déposé au rang des minutes de Maître MONTAGNE, Notaire associé à PARIS le 11 juin 2001.

Ayant pour avocat Maître WICKERS Thierry, membre de la S.C.P. WICKERS LASSERRE MAYSOUNABE, avocat au barreau de BORDEAUX, y demeurant 70 rue Abbé de l'Epée (33000 BORDEAUX),

En vertu de la grosse en due forme exécutoire d'un acte authentique passé par-devant Maître ROUZET, notaire à BORDEAUX en date du 18 juillet 1997

A SIGNIFIE suivant exploit de la S.C.P. BOCCHIO CLAVELEAU MAS CLEMENT-LAMY CHAUME-REVOLAT , Huissiers de Justice à BORDEAUX en date du 18 juin 2008 à :

- Monsieur Patrick Alain PRIOLEAU né le 04 octobre 1961 à LA REOLE (Gironde) , de nationalité française , attaché commercial, célibataire majeur, domicilié 43 avenue du Lac 33460 ARSAC

et

- Mademoiselle Dominique Christiane ROUMENGAS née le 24 octobre 1962 à DAX (Landes) , de nationalité française , secrétaire, célibataire majeure, domiciliée 43 avenue du Lac 33460 ARSAC

Un commandement de payer les sommes suivantes :

37.982,81 € (TRENTE SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX EURO ET QUATRE VINGT UN CENT) arrêtée au 7 mai 2008 et se décomposant :

- la somme de 31.891,42 € au titre du prêt initial de 64.263,36 €

cette créance porte intérêts au taux de 6,63 %

- la somme de 6.091,39 € au titre du prêt initial de 18.293,88 €

cette créance ne porte pas intérêt.

Le détail de ces sommes suit.

ainsi que toutes sommes échues ou à échoir depuis cette date.

Sous réserves expresses de tous frais, intérêts des frais et avances et de tous autres dus, droits et actions.

Ledit commandement contenait les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du décret du 27 juillet 2006.

Ce commandement demeuré infructueux, a été publié à la 1ERE CONSERVATION DES HYPOTHEQUES de BORDEAUX le 30 juillet 2008 Volume 2008S n° 14.

Sont annexés au présent cahier :

- l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie ;

- la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente avec assignation à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution délivrée le 12 septembre 2008 à Monsieur PRIOLEAU et Mademoiselle ROUMENGAS.

### **DESIGNATION DES BIENS CONCERNES**

- une maison à usage d'habitation située à ARSAC (gironde) 43 avenue du Lac , cadastré dite ville section :

- AC numéro 746 pour : 00 a 07 ca
- AC numéro 747 pour : 03 a 59 ca
- AC numéro 344 pour : 07 a 04 ca

Total superficie : 10 a 70 ca

### **ELEMENTS INDICATIFS DE DESCRIPTION :**

Cf procès verbal descriptif établi par la SCP BOCCHIO CLAVELEAU MAS CLEMENT-LAMY CHAUME-REVEOLAT le 3 juillet 2008.

### **OBSERVATIONS GENERALES**

La désignation qui précède et plus spécialement les énonciations relatives à la superficie et aux droits des parties ne sont données qu'à titre purement indicatif sans qu'elles puissent engager en cas d'erreurs, d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances, la responsabilité du poursuivant, celui-ci faisant les plus expresses réserves tant sur lesdites erreurs, omissions, inexactitudes ou insuffisances que pour les non-concordances qui pourraient exister entre ladite désignation et la réalité.

Les renseignements portés ne sont fournis qu'à titre purement indicatif par le poursuivant, sans garantie de sa part, à partir des éléments en sa possession. Les adjudicataires éventuels sont invités à les vérifier, au moment de la visite des lieux, ou par tout autre moyen.

L'adjudicataire aura donc à faire son affaire propre et personnelle des conséquences de son adjudication sans aucun recours ni garantie contre qui que ce soit au résultat de la préemption de tous droits de propriété si augmentés ou diminués qu'ils puissent être.

Les mêmes réserves sont faites relativement aux servitudes qui pourraient grever ledit immeuble ou lui profiter sauf pour l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres ainsi qu'il avisera.

L'adjudicataire devra notifier au syndic de la copropriété, conformément au décret du 17 mars 1967, dès qu'elle est définitive, l'adjudication prononcée à son profit.

Cette notification sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception doit préciser les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'adjudicataire ainsi que la désignation et lots de copropriété des biens acquis.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété, et, le cas échéant de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire.

### **FRAIS DE MAINLEVÉE**

Si aucune procédure de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tout frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les biens saisis appartiennent à :

- Monsieur PRIOLEAU Patrick
- Mademoiselle ROUMENGAS Dominique

en vertu d'un acte reçu par Maître ROUZET Michel, Notaire à BORDEAUX en date du 18 juillet 1997

Une expédition dudit acte a été publiée à la 1ERE CONSERVATION DES HYPOTHEQUES de BORDEAUX le 11 septembre 1997 Volume 1997P n° 6561.

## **COPROPRIETE OU LOTISSEMENT**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété, dès qu'elle est définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudication prononcée à son profit.

La notification précise la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'adjudicataire et le cas échéant le mandataire commun, si l'adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ; comme il est précisé par le décret susvisé auquel l'adjudicataire devra se reporter.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété, et, le cas échéant de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du cahier des charges du lotissement, additifs et annexes s'imposeront à l'adjudicataire.

## **ETAT SANITAIRE DE L'IMMEUBLE**

Même dans l'hypothèse où l'immeuble objet de la saisie serait situé dans le périmètre de la C.U.B., il est ici précisé que la vente forcée ne pouvant être assimilée à une transaction immobilière au sens notamment de l'arrêté municipal du 29 juin 1989 ; il appartiendrait aux adjudicataires éventuels de s'assurer de l'état sanitaire de l'immeuble, et de prendre le cas échéant contact avec les services d'hygiène et de santé.

## **URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur

**IMMEUBLE DE MOINS DE DIX ANS**

Le créancier n'a pu obtenir l'assurance décennale

## **CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

### **ARTICLE PREMIER -ENTRÉE EN JOUISSANCE - GARANTIE**

L'adjudication emporte vente forcée des biens saisis et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Celui-ci prendra ces immeubles dans l'état où ils se trouveront au moment de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie ou indemnité contre les vendeurs, ni à aucune réduction de prix pour dégradations provenant de quelque cause que ce soit, réparations à faire et erreur quelconque dans les désignations et confrontations, ainsi que dans la contenance, cette dernière erreur fût-elle d'un vingtième.

Il ne lui sera dû également aucune garantie à raison des droits de mitoyenneté ou des surcharges des murs séparant lesdits immeubles des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus.

### **ARTICLE DEUX - SERVITUDES**

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes, déclarées ou non déclarées, sauf à faire valoir les unes à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, et sans que la présente clause puisse attribuer, soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres et de la loi ; l'adjudicataire, étant par le seul fait de l'adjudication subrogé aux droits de la partie saisie, exercera ces mêmes droits à ses frais, périls et risques, ainsi qu'il avisera.

### **ARTICLE TROIS - CONTRIBUTIONS- BAUX**

A partir du jour de l'adjudication inclusivement, l'adjudicataire devra les impôts afférents aux immeubles à lui adjugés.

A partir du même jour, l'adjudicataire aura droit aux fruits industriels et civils, et fera son affaire propre et personnelle des baux à loyer et à ferme qui peuvent exister, déclarés ou non, sauf à lui à se pourvoir contre lesdits baux, s'il le juge convenable, mais à ses risques et périls et sans aucun recours contre le poursuivant.

#### **ARTICLE QUATRE - DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES**

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

#### **ARTICLE CINQ - FRAIS DE POURSUITES**

Les frais de poursuite sont payables dans les vingt jours du jugement d'adjudication. Leur montant sera annoncé avant l'ouverture des enchères.

A peine de réitération des enchères, avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu de rapporter au greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais ; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute du jugement d'adjudication qui ne pourra être expédiée qu'après que la remise de ladite quittance aura été faite au greffier.

#### **ARTICLE SIX - CONSIGNATION DU PRIX**

L'adjudicataire devra consigner le montant de son prix dans les soixante jours de l'adjudication.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la date de la consignation.

#### **ARTICLE SEPT – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Le bâtonnier de l'ordre est désigné comme séquestre du prix.

La somme séquestrée produira intérêts dans les conditions prévues à l'article 84 du décret du 27 juillet 2006.

Le taux de l'intérêt sera égal à celui servi pendant cette période par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Monsieur le Bâtonnier, en qualité de séquestre, ne pourra en aucune façon 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.

Dans les trois jours de la consignation, notification en sera donnée par acte du Palais à l'Avocat poursuivant par l'Avocat de l'adjudicataire.

### **ARTICLE HUIT - SOLIDARITÉ DES ADJUDICATAIRES**

Si plusieurs personnes se rendent adjudicataires du même lot, elles demeureront solidairement obligées à l'exécution de toutes les clauses et charges généralement quelconques de l'adjudication.

### **ARTICLE NEUF - MISE A PRIX**

Les enchères s'ouvriront sur la mise à prix de 40.000,00 Euros.

### **ARTICLE DIX - LA T.V.A.**

Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée, et s'y trouve assujetti, le prix d'adjudication est payé hors taxe.

La taxe à la valeur ajoutée est payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du saisi et compte tenu de ses droits à déduction.

### **ARTICLE ONZE - ASSURANCES**

Le jugement d'adjudication transfère les risques de l'immeuble à l'adjudicataire, qui devra le faire assurer dès cette date auprès de la compagnie d'assurances de son choix.

Dans la huitaine qui suivra, il devra faire notifier la police d'assurances à l'avocat poursuivant, par acte d'avocat.

Par le seul fait de l'adjudication, la partie saisie ou ses créanciers inscrits seront et demeureront subrogés dans le droit de réclamer ou recevoir de la Compagnie d'assurances déclarée, en justifiant de leurs qualités, l'indemnité qui pourrait être due en cas de sinistre, et ce à valoir ou jusqu'à due concurrence du prix d'adjudication en principal et accessoires, et, à cet effet, par tant que de besoin, cession et délégation judiciaire leur en est éventuellement octroyée par l'adjudication.

Pour s'assurer le bénéfice de cette cession, la partie saisie, le poursuivant, ou l'un des créanciers inscrits agissant pour le compte commun, devra notifier à la Compagnie d'assurances déclarée l'expédition de la présente clause et de la déclaration de command faite au profit de l'adjudicataire.

Les frais de ces expéditions et signification seront remboursés par l'adjudicataire, en sus de son prix, lors du paiement.

Les effets de cette cession disparaîtront de plein droit par le seul fait du paiement du prix.

A défaut par l'adjudicataire d'avoir, dans le délai sus-indiqué, notifié la police d'assurances, le poursuivant ou les créanciers inscrits sont, par le fait de l'adjudication, investis, après une simple sommation d'avocat à avocat signifiée à l'adjudicataire ou au poursuivant, du droit de faire, soit par eux, soit par l'un d'eux, assurer l'immeuble à la Compagnie d'assurances de leur choix, et de stipuler qu'en cas de sinistre l'indemnité qui pourra être due profitera exclusivement à la partie saisie ou à ses créanciers inscrits, à raison de la cession résultant pour eux de l'adjudication, et ce pour les couvrir du montant du prix d'adjudication en principal et accessoires.

Le montant de la prime d'assurances, les frais de la police et ceux d'extraits de la présente clause et de la déclaration de command devront être remboursés par l'adjudicataire en sus de son prix, avec les intérêts à partir du jour de l'assurance.

Dans ce cas, la police contractée ne pourra avoir qu'une année de durée, sauf renouvellement, si le paiement n'est pas effectué à l'échéance de cette période de temps.

## **ARTICLE DOUZE – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'adjudicataire 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'n créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

## **ARTICLE TREIZE – DENONCIATION DE LA PUBLICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION**

L'adjudicataire devra dénoncer au créancier poursuivant la publication du jugement d'adjudication, en lui remettant une copie de l'état sur formalité, immédiatement après sa délivrance par la conservation.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par moi, avocat de la partie poursuivante soussigné.

Bordeaux, le 15 septembre 2008