

**A VENDRE  
AUX ENCHERES PUBLIQUES**

Au Palais de Justice de FOIX (Ariège)

*LE MERCREDI 4 MARS 2009 A 9 HEURES 30*

**Commune de PAMIERS  
UN APPARTEMENT, UN EMPLACEMENT DE PARKING  
EXTERIEUR et UN GARAGE  
Dans un ensemble immobilier en copropriété**

Mise à prix : **46.500 €** (Quarante six mille cinq cent Euros) outre les charges et conditions contenues dans le cahier des conditions de vente dressé pour parvenir à la vente et déposé au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de FOIX le 23 septembre 2008, où tout acquéreur éventuel peut en prendre connaissance.

Pour visiter : contacter la SCP LOUBATIERES – CASTELA, Huissiers de Justice à Mirepoix (tél. : 05.61.68.16.78

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE**

**Sur la Commune de PAMIERS, Ariège**

Dans un ensemble immobilier situé à PAMIERS 09100, rues Jean Mermoz, Saint Exupéry et des Rouges-Gorges, dénommée « Résidence MERMOZ » soumis au régime de la copropriété, en cours d'édification.

Cet ensemble immobilier comprend neuf bâtiments à usage 'habitation désignés comme bâtiments A, B, C, D, E, F, G, H et I et des emplacements de stationnement extérieurs

		Propriété	
Section	Plan	Adresse	Contenance
AK	97	Rue Jean Mermoz	23 a 09 ca
AK	143	Rue des Rouges Gorges	27 a 84 ca
AK	144	Rue des Rouges Gorges	32 a 00 ca
AK	145	Rue des Rouges Gorges	21 a 27 ca
AK	308	Rue Jacques Ourgaud	11 a 15 ca

Lot n° 94 (quatre vingt quatorze)

- Un **appartement** situé bâtiment C au premier étage, couloir de droite, troisième porte droite, composé d'une entrée, séjour avec cuisine, chambre, salle de bains, toilettes et balcon,
- Quote part générale : 80/10000èmes
- Quote part bâtiment : 427/10000èmes

Lot n° 152 (cent cinquante deux)

- Un **emplacement de parking extérieur** situé entre les bâtiments C et A et les 4/10000èmes de la quote part générale

Lot n° 271 (deux cent soixante et onze)

- Un **garage** situé bâtiment C **au sous-sol**, deuxième porte droite et l'accès véhicule
- Quote part générale : 7/10000èmes
- Quote part bâtiment C : 37/10000èmes

***Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivrée par le centre des impôts fonciers de Foix, le 17 juin 2008.***

Etant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi 65-557 du 10 juillet 1965 que l'état descriptif de division a été dressé suivant acte reçu par Maître VIALLANEIX, notaire à Pamiers le 21 novembre 2005 et publié à la Conservation des Hypothèques de FOIX, le 12 janvier 2006 vol 2006P n° 413.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 26 août 2008 par la SCP LOUBATIERES – CASTELA, Huissiers de Justice associés à Mirepoix est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- **Etat des risques naturels et technologiques** pour tout bien ou terrain (Code de l'Environnement, art L 125-5 ; D 2005-134 du 15 février 2005)
- Lors de la vente d'un logement et la plupart des autres locaux ou bâtiments, un **diagnostic de performance énergétique** (DPE) destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement doit être produit (CCH art L 134-1 et L 134-3 ; art R 134-1 et s) ;

## DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Un droit de préemption peut être exercé par la Commune de PAMIERS

Selon la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

*Le titre 1<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

## CLAUSES SPECIALES

### 1. VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-2 23 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de

- notifier au syndic de la copropriété, l'acte ou décision qui, suivant les cas réalise, atteste, constate ce transfert. En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au syndic, dès qu'elle sera définitive par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.
- Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Le syndic de copropriété actuel de l'immeuble est **le Cabinet SANCHEZ Claude – 40 rue du Rempart St Etienne à TOULOUSE.**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par le Cabinet d'Expertise ARCHISUD à Beaumont sur Lèze, la surface habitable est de 42,34 m<sup>2</sup>.

A défaut, un dire sera ultérieurement annexé au cahier des charges.

### 2. CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est annexé au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)*

### 3. OCCUPATION DES LIEUX

Les biens mis en vente sont occupés par un locataire

Ce dernier fait état d'un bail pour une durée de 3 années signé le 8 février 2008 à effet au 22 février 2008 moyennant un loyer mensuel de 415 € outre 20 € de provision sur charges ; le montant du dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux est de 830 €.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

### ***Article 1er . – Déclarations de créance et état ordonné des créances***

#### **Délai de déclaration**

Le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription, dans les deux mois à compter de la dénonciation.

#### **Relevé de forclusion**

Le créancier, qui n'a pas respecté ce délai et qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait, peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti ; la requête, présentée au juge de l'exécution, doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable. Le juge statue par ordonnance.

#### **Déclarations des créanciers postérieurs**

Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration.

À peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai de quinze jours suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription.

La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

#### **État ordonné des créances**

Après s'être fait remettre, par le greffe du juge de l'exécution, la copie des créances produites, le créancier poursuivant dresse, sans préjudice des déclarations de créances faites en application du second alinéa de l'[article 46 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006](#) ..... (créanciers pouvant faire l'objet d'un relevé de forclusion) et de l'article 47 du même décret ..... (créanciers postérieurs), un état des créances ordonné selon leur rang qui sera remis au greffe du juge quinze jours au moins avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable.

### ***Article 2 . – Contestations des stipulations du cahier des conditions de la vente***

Consultable au greffe du juge de l'exécution, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'[article 2206 du Code civil](#), concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

### **Article 3 . – Audience d'orientation**

L'audience d'orientation est fixée au **mardi 9 décembre 2008 à 11 heures 00**

À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifie que les conditions des articles 2191 (titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible de la part du créancier) et 2193 (droits sur lesquels peut porter la saisie) du Code civil sont réunies,
- statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Conformément aux dispositions de l'article 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

Article 49 :

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil 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 4 . – Autorisation de vente amiable**

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.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

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.

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.

Conformément aux dispositions des articles 53 et suivants du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

Article 53 :

*La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien.*

*La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.*

Article 54 :

*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe 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.*

*Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.*

*Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.*

*A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.*

Article 55 :

*Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.*

*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.*

*Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.*

*La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.*

Article 56 :

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

*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 pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.*

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains de **la CARPA de l'Ariège** qui en sera constituée séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres

oppositions, aux paiements à faire à la partie saisie.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

### **Vente amiable devant notaire**

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 ([C. civ., art. 2203](#)) ; 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 et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

#### Article 57 :

*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 vente.*

*Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.*

### **Défaut de conclusion de la vente**

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 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,
- l'état ordonné des créances a été dressé.

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.

#### Article 58 :

*A 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, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. 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.*

*Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.*

*Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.*

*A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55.*

## **Article 5 . – Vente forcée – Mise à prix**

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de

l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

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

#### **Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente. À peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier, qui sollicite la vente, justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48 du décret précité.

#### **Absence de réquisition de 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.

#### **Report de la vente**

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](#).

À l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

- UN SEUL LOT(S)

sur la mise à prix de **46.500 €** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Conformément aux dispositions des articles 59 à 62 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

#### Article 59 :

*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.*

#### Article 60 :

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

*A cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.*

*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.*

#### Article 61 :

*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.*

#### Article 62 :

*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 6 . – Enchères**

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du Tribunal de grande instance de FOIX, département de l'Ariège.

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 74 du décret précité, 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. La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire 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 aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

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 2206 du Code civil](#) (***possibilité pour le juge, à l'initiative du débiteur, de modifier le montant de la mise à prix, fixée par le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant***).

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.

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 76 du décret précité.

**En sus de la consignation prévue à l'article 74, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles , ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.**

#### **Article 7 . – Surenchère**

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente ([D. n°2006-936, 27 juill. 2006, art. 94](#)). 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 au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à

peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article 7 du décret précité et du second alinéa de l'article 96 du même décret ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 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.

### Article 8 . – Paiement du prix et des frais taxés

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'[article 2212 du Code civil](#) doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains de **la CARPA de l'Ariège**

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

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de la vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations.

En l'espèce, le taux d'intérêt qui devra être versé par le séquestre sera celui versé par la Caisse des dépôts et consignations.

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

Les frais de poursuite taxés 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.

### Article 9 . – Paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente, le créancier hypothécaire de premier rang mentionné dans l'état ordonné pourra demander par l'intermédiaire de son Avocat le paiement à titre provisionnel du principal de sa créance selon ledit état, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- ❖ Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.
- ❖ 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'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994).*
  - *La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra*

*rappeler que les intéressés disposeront d'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 qu'énoncé ci-dessus, la 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 précitée.*

- ❖ 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.
- ❖ Si le débiteur saisi est commerçant ou une Société civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

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

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 10 . – Réitération des enchères**

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 ; à 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'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Toute personne qui entend poursuivre la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat de carence 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, par acte d'huissier

de justice conformément aux dispositions de l'article 101 du décret précité.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

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 101 du même décret, 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.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82 du décret précité.

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.

**Conformément aux dispositions des articles 100 et suivants du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :**

Article 100 :

*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'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.*

Article 101 :

*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 :*

*1° La sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;*

*2° Le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du présent décret.*

Article 102 :

*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.*

Article 103 :

*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 101, 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.*

Article 104 :

*Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles 64 à 69.*

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

Article 105 :

*Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82.*

Article 106 :

*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.*

*Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payées, pour frais, enregistrement, droit de greffe et autres.*

*Il en sera de même pour toutes dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble.*

*L'adjudicataire sur folle enchère profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été*

*payés par le fol enchérisseur. Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour de l'adjudication tranchée à son profit, sauf aux créanciers ou à la partie saisie, tout recours contre le fol enchérisseur, à leurs périls et risques.*

## **Article 11 . – Transmission de propriété - Servitudes**

### **A. – Transmission de propriété**

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur deviendra propriétaire à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et le débiteur reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans

garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie. L'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

### **B. – Servitudes**

L'acquéreur, dans le cas d'une vente amiable, ou l'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles

résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre aux autres à ses risques, périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

## **Article 12 . – Entrée en jouissance**

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur entrera en jouissance à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication,

n'entrera néanmoins en jouissance par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels, que quinze jours après l'adjudication et, en cas de surenchère tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens saisis sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, l'entrée en jouissance se réalisera par la perception des fruits civils venant à échéance au premier terme convenu ou au premier terme d'usage qui, selon les contrats ou les baux, suivra l'adjudication. Concernant la situation du saisi ou de l'occupant les lieux sans droit,

[l'article 2210 du Code civil](#) reconnaît au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion. L'adjudicataire 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 13 . – Charges et impôts**

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de son entrée en jouissance.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix et, éventuellement, sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils, qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'entrée en jouissance.

### **Article 14 . – Locations – Fermages**

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi ; toutes contestations avec les locataires, fermiers, ou occupants, lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du

créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. À défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

### **Article 15 . – Assurances**

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjugés et les maintenir assurés jusqu'à complète libération de son prix.

En conséquence, il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la

résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes de la [loi du 13 juillet 1930](#), ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc. qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance à compter de l'entrée en jouissance ; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et,

éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

#### **Article 16 . – Solidarité**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs cointéressés 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 17 . – Prohibition de détériorer l'immeuble**

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

#### **Article 18 . – Frais et droits d'enregistrement**

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

Il sera tenu de payer également en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de deux mois, tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite,

les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux avocats poursuivants.

Il devra, dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive rapporter au greffier du juge de l'exécution, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués.

#### **Article 19 . – TVA**

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication réputé être en prix "hors taxe".

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au Trésor public d'ordre et pour le compte du vendeur ..... (partie saisie) et à sa décharge, les

droits découlant du régime de la TVA compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi ; il pourra à cet effet solliciter du receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

#### **Article 20 . – Intérêts du prix d'adjudication**

L'adjudicataire devra, dans le délai deux mois à compter de l'adjudication définitive, payer son prix pour le consigner comme il est dit à l'article huit, sous peine de réitération des enchères.

Le prix ne portera pas intérêt s'il est consigné dans le délai.

En revanche, à défaut de consignation à l'expiration de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit de l'intérêt au taux légal en vigueur jusqu'à la consignation complète du prix.

## **Article 21 . – Formalités après la consignation Distribution du prix**

### **I. – Distribution amiable**

#### **A. – En cas de créancier unique**

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de [l'article 2214 du Code civil](#), celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente. La demande de paiement doit être motivée. Lorsque la distribution fait suite à une **saisie immobilière**, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation, et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la

date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. À l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de [l'article 2214 du Code civil](#).

Dans le délai d'un mois, le séquestre ou le consignataire informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

#### **B. – En cas de pluralité de créanciers**

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de [l'article 2214 du Code civil](#), la partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° *bis* de l'article 2374 et à [l'article 2375 du Code civil](#).

Le décompte actualisé doit être produit, par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivant la demande qui en est faite, comme indiqué ci-dessus. À défaut pour le créancier d'adresser son décompte actualisé dans le délai imparti, il se

trouve déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 du décret.

Le créancier saisissant, le créancier le plus diligent ou le débiteur élabore le projet de distribution, le cas échéant après convocation des créanciers.

Ce projet sera notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article 113 du décret, ainsi qu'au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance. La notification a lieu conformément aux règles de notifications entre avocats. [L'article 652 du Nouveau Code de procédure civile](#) étant applicable elle

doit comporter les mentions prescrites par l'article 116 du décret précité.

À défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge.

Le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai de quinze jours prévu à l'article 116 du décret précité.

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze

jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article 111 du décret précité, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

À la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

En l'absence de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, il sera recouru à phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

## II. – Distribution judiciaire

À défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées, tous documents utiles. À défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une **saisie**

**immobilière**, la demande est formée conformément à l'article 7 (dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat). À défaut, elle est formée par assignation ([D. n°2006-936, 27 juill. 2006, art. 122, al. 2](#) in fine).

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution ; le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

## Article 22 . – Élection de domicile

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au cabinet de l'avocat par lui constitué dans la présente poursuite. À défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'avocat, au poursuivant, dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à ..... (ville, département), elle aura lieu, de plein droit, au cabinet de l'avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations et, notamment, celles relatives à la réitération des

enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

### Article 23 . – Réserve générale

Les immeubles désignés au présent cahier des charges 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 pourraient 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 cause 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.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Ainsi fait et dressé par la **SCP PECHIN – TRESPEUCH**  
Avocat du créancier poursuivant.

A Foix,

Le 23 septembre 2008

---

## DESCRIPTION DES BIENS

---

Il s'agit d'un appartement de type 1 Bis situé au premier étage du bâtiment C, portant le numéro 94 avec emplacement de parking aérien portant le numéro 152 et un garage fermé au sous-sol portant le numéro 271. Le bâtiment a été érigé en 2006. Il est relié au tout à l'égout, au réseau d'eau, au réseau électrique ainsi qu'au réseau téléphonique.

Il est actuellement occupé par des locataires. Le bail a été signé entre les parties le 08 Février 2008 à effet au 22 février 2008 moyennant un loyer mensuel de 415 euros avec en plus 20 euros de provisions pour charges. L'appartement est géré par un Gérant d'immeuble, le cabinet SANCHEZ Claude, 40 Rue du Rempart Saint Etienne à TOULOUSE. Le montant de dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux est de 830 euros.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques ; la production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique. Les menuiseries extérieures sont sur châssis en PVC avec double vitrage.

L'appartement a une superficie totale d'environ 42 M<sup>2</sup>.



Vue d'ensemble du parking aérien et du Bâtiment C.

## **I – APPARTEMENT :**

On accède à l'appartement depuis le couloir des parties communes par une porte isoplane en bois peinte avec serrurerie et poignée de porte.

On accède à une petite entrée desservant le cabinet de toilette et aboutissant à une pièce à usage de salon-salle à manger séparé de la partie cuisine par un bar à l'américaine. Du salon on accède à la chambre à coucher puis à la salle de bains.

### **ENTREE :**

Le sol est en carrelage.  
Les murs sont peints à la gouttelette.  
Le plafond est peint à la gouttelette.

Dans cette pièce se trouve le tableau électrique ainsi que l'interphone.

### **CABINET DE TOILETTE :**

On accède à cette pièce par une porte isoplane en bois peinte avec serrurerie et poignées de porte, un verrou intérieur.

Le sol est en carrelage.  
Les murs sont peints à la gouttelette.  
Le plafond est peint à la gouttelette.

Cette pièce n'est pas éclairée depuis l'extérieur.

Cette pièce est équipée d'un point lumineux en plafond, d'un interrupteur et d'une cuvette de toilette avec réservoir bac dorsal, mécanisme en bon état, lunette et abattant.

Dans cette pièce se trouve aussi une bouche de ventilation.

### **SALON – SALLE A MANGER :**

Le sol est en carrelage.

Les murs sont peints à la gouttelette.

Le plafond est peint à la gouttelette. On note la présence d'une poutre en bois vernie.

Cette pièce est éclairée depuis l'extérieur, Côté Sud, par une porte-fenêtre double battant sur châssis PVC, double vitrage, fermée sur l'extérieur par un volet roulant manuel donnant sur un balcon avec terrasse carrelée.

Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique, d'un point lumineux en plafond, d'une prise électrique, d'une prise télévision, et d'une prise téléphonique. Cette pièce est aussi équipée d'un petit placard aménagé en penderie.

### **COIN CUISINE :**

Le coin cuisine est séparé de la partie salon par un bar à l'américaine maçonné peint sur le pourtour et dessus en plaque de bois. Côté cuisine, on trouve dans ce meuble des rangements.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont peints à la gouttelette.

Le plafond est peint à la gouttelette.

Cette pièce est éclairée depuis l'extérieur, côté Sud, par une fenêtre simple battant, sur châssis en PVC, double vitrage, fermée sur l'extérieur par un volet roulant manuel.

Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique, d'un point lumineux en plafond, d'un néon au dessus du bar, de prises électrique et d'interrupteurs. Cette pièce est aussi équipée d'un meuble sous évier avec deux portes en bois et une étagère, d'un évier en inox simple bac avec égouttoir, robinetterie en bon état, de deux évacuations d'eau, d'une arrivée d'eau double.

Dans cette pièce se trouve aussi une bouche de ventilation.

### **CHAMBRE :**

On accède à cette pièce par une porte isoplane en bois peinte avec serrurerie et poignées de porte, un verrou intérieur.

Le sol est en carrelage.  
Les murs sont peints à la gouttelette.  
Le plafond est peint à la gouttelette.

Cette pièce est éclairée depuis l'extérieur, côté Ouest, par une porte-fenêtre double battant sur châssis PVC, double vitrage, fermée sur l'extérieur par un volet roulant manuel donnant sur un balcon sans terrasse.

Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique, d'un point lumineux en plafond, d'interrupteurs, de prises électriques et d'une prise télévision. Cette pièce est aussi équipée d'un placard situé sur le mur de gauche en entrant, fermé par deux portes coulissantes aménagé en penderie dans lequel se trouve le cumulus.

De cette pièce on accède directement à la salle de bains.

### **SALLE DE BAINS :**

On accède à cette pièce par une porte isoplane en bois peinte avec serrurerie et poignées de porte, un verrou intérieur.

Le sol est en carrelage.  
Les murs sont carrelés sur toute la hauteur.  
Le plafond est peint à la gouttelette.

Cette pièce n'est pas éclairée depuis l'extérieur.

Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique, d'un point lumineux en plafond, d'un interrupteur. Cette pièce est aussi équipée d'une baignoire habillage carrelage avec robinetterie, flexible et pommeau de douche, d'une vasque encastrée en résine sur plaque de marbre et meuble deux portes en bois avec étagère, robinet mitigeur.

Dans cette pièce se trouve aussi une bouche de ventilation.

## **II – EMPLACEMENT DE PARKING AERIEN N°152**

⋮

Il s'agit d'un emplacement de parking sur une aire goudronnée, délimité par un marquage au sol et portant le numéro 152.

## **III – PARKING EN SOUS-SOL :**

Le parking est fermé par une porte de garage basculante en métal avec serrurerie, poignée et clés

Le sol est en béton.  
Les murs sont en moellons bruts.

Le plafond est constitué par l'ourdis. Cet ourdis est recouvert de flocage isolant.

Ce parking a une dimension d'environ 4 Mètres de profondeur sur environ 2.5 mètres de large soit une superficie de 10 M<sup>2</sup>. Ce parking portant le numéro 271 se trouve en deuxième position sur la gauche en entrant dans le sous sol.