

## **CAHIER DES CHARGES**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Sous l'exécution desquelles sera requise l'adjudication, à l'audience des saisies du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'extinction des feux, au plus offrant et dernier enchérisseur, de :

- un immeuble à usage d'habitation situé lieu-dit "Ferrand Ouest" à COIMERES (Gironde)

### **RAPPEL DE LA PROCEDURE**

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

- La BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST , dont le siège social est 10 quai de Queyries 33072 BORDEAUX CEDEX , SA coopérative de Banque popul au capital de 0 € , inscrite au registre de commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 457 204 071 agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège .

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 DUTOUR, notaire à BORDEAUX en date du 27 novembre 2003

A SIGNIFIE suivant exploit de Maître WLOSTOWICER Guillaume, Huissier de justice à GRIGNOLS, en date du 25 avril 2006 à :

- Monsieur Jean Marie SAINT-MARC né le 18 mars 1953 à BAZAS (Gironde) , de nationalité française ,époux de Michèle SAINT-MAGNE, domicilié 2 Ferrand Ouest 33210 COIMERES

- Madame Michèle SAINT-MARC née SAINT MAGNE le 21 décembre 1952 à Alger (Algérie) , domiciliée 2 Ferrand Ouest 33210 COIMERES

Un commandement de payer les sommes suivantes :

93.910,07 € (QUATRE VINGT TREIZE MILLE NEUF CENTDIX EURO ET SEPT CENT) arrêté au 10 février 2006

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 673 du Code de Procédure Civile et notamment l'avertissement que faute de satisfaire au présent commandement, celui-ci serait publié à la diligence de la requérante à la Conservation des Hypothèques et vaudra saisie à partir de cette publication de l'immeuble ci-après désigné.

Ce commandement demeuré infructueux, a été publié à la 3EME CONSERVATION DES HYPOTHEQUES de BORDEAUX CEDEX le 28 juin 2006 Volume 2006S n° 45.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des saisies immobilières dudit Tribunal, au Palais de Justice, 30 Rue des Frères Bonie , à BORDEAUX, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, le jour qu'il sera indiqué dans les sommations prescrites par l'article 690 du Code de Procédure Civile ou qui sera fixé par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur de l'immeuble dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

un immeuble à usage d'habitation situé lieu-dit "Ferrand Ouest" à COIMERES (gironde) , cadastré dite ville section :

- C numéro 44 pour 37 a 25 ca
- C numéro 45 pour 16 a 00 ca

## **ELEMENTS INDICATIFS DE DESCRIPTION :**

Le Procès verbal descriptif fera l'objet d'un dire ultérieur.

## **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, n'étant tenu que par l'article 673 , 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 MAINLEVEE**

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est couverte, 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 PROPRIETE**

Les biens saisis appartiennent à :

- Monsieur SAINT-MARC Jean Marie
- Madame SAINT-MARC Michèle

en vertu d'un acte reçu par Maître BIGNOLLES Roger, Notaire à BAZAS en date du 29 septembre 1979

Une expédition dudit acte a été publiée à la 3EME CONSERVATION DES HYPOTHEQUES de BORDEAUX CEDEX le 22 novembre 1979 Volume 10094 n° 3,

### **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 sur saisie 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'adjudicataire aura droit, à partir du moment de l'adjudication, à la possession et jouissance des immeubles qui lui seront adjugés ; il 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**

Dans les vingt jours de l'adjudication, L'adjudicataire paiera en sus de son prix et de toutes autres charges, entre les mains et sur la quittance de 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) poursuivant, qui déclare en avoir fait et devoir continuer l'avance (s'il y a plusieurs lots au marc le franc des mises à prix), tous les frais faits depuis le commandement tendant à la saisie immobilière jusqu'au jour de l'adjudication définitive inclusivement, ainsi que tous les droits dus aux Avocats sur le prix de l'adjudication en vertu du tarif.

Le montant des frais de poursuites sera annoncé avant l'ouverture des enchères, conformément à la loi.

Dans le même délai de vingt jours, 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**

### **LEVÉE, PUBLICATION ET SIGNIFICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION**

L'adjudicataire sera tenu de lever son jugement d'adjudication et de le faire publier au bureau des hypothèques dans les deux mois de sa date, et, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de revente sur folle enchère conformément aux dispositions de l'article 750 du Code de procédure civile.

Il devra, dans le même délai, faire signifier ledit jugement à la partie saisie, à personne ou à domicile.

Dans les trois jours qui suivront le dépôt du jugement d'adjudication au bureau des hypothèques pour la publication, l'adjudicataire devra dénoncer ledit dépôt au poursuivant, au cabinet de son Avocat.

L'inscription de privilège de vendeur prévue par l'article 2105 du Code civil sera prise au nom de la partie saisie et des créanciers inscrits par l'Avocat ayant requis la vente sur sa seule signature, sauf au cas de consignation dans le délai de quarante-cinq jours comme il est dit à l'article 7 ci-après.

Les frais de l'inscription et des pièces y relatives seront, le cas échéant, à la charge de l'adjudicataire qui en devra payer le montant à l'Avocat poursuivant à première réquisition à peine de folle enchère.

L'adjudicataire devra dans les six mois de l'adjudication faire signifier le jugement d'adjudication, la mention de publication et l'état des inscriptions par acte du Palais à l'Avocat poursuivant.

## **ARTICLE 7**

### **CONSIGNATION DU PRIX - FORMALITES**

L'adjudicataire devra consigner le montant de son prix dans les quarante cinq jours de l'adjudication entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l' Ordre des Avocats qui en sera conventionnellement séquestre.

Lorsque l'adjudicataire aura fait choix de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats comme séquestre conventionnel avec affectation spéciale aux paiements à faire aux créanciers y ayant droit et éventuellement à la partie saisie, la somme séquestrée entre les mains de Monsieur le Bâtonnier en qualité de séquestre produira intérêts au profit du saisi et des créanciers à l'expiration du délai de dix jours de la consignation entre ses mains par l'adjudicataire et ce jusqu'au jour de la déconsignation.

La somme séquestrée entre les mains de Monsieur le Bâtonnier produira intérêts au profit du saisi et des créanciers à l'expiration du délai de 30 jours de la consignation entre ses mains par l'adjudicataire et ce jusqu'au jour de la déconsignation.

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.

Si le prix est consigné dans les quarante cinq jours, cette notification interdira à l'Avocat poursuivant de prendre l'inscription de privilège prévue à l'article 6 qui précède.

S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article cinq et ceux d'inscription de privilège au vendeur, les intérêts du prix au taux de quinze pour cent l'an à dater du quarante cinquième jour, le tout sans préjudice des poursuites prévues à l'article 10 ci-après, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Aucune consignation ne pourra être acceptée par le séquestre après le quarante cinquième jour si l'Avocat adjudicataire ne justifie pas que le prix couvrira le montant total des créances hypothécaires en principal et accessoires.

### **ARTICLE HUIT**

Si l'état délivré sur publication du jugement d'adjudication révèle l'existence de plus d'une inscription, outre, le cas échéant, celle du privilège du vendeur, l'adjudicataire devra se conformer à l'article 777 du Code de Procédure Civile.

S'il entend obtenir avant clôture de l'Ordre la radiation des inscriptions, il pourra demander au séquestre, après le délai de six mois qui lui est réservé pour remplir les formalités prévues à l'article 6 ci-dessus et passé lequel le prix deviendra exigible, d'avoir à déposer pour son compte ledit prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, et la validité de la consignation sera poursuivie suivant les règles de l'article 777 du Code de Procédure Civile.

S'il est procédé par voie d'ordre ou par jugement d'attribution sans que le prix ait été déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations, le séquestre remettra les fonds au notaire qui lui sera désigné pour dresser la quittance des créanciers admis ou colloqués et faire radier les saisies et inscriptions.

Les dispositions du présent article ne s'appliqueront qu'en cas de consignation entre les mains de Monsieur le Bâtonnier en qualité de séquestre.

## **ARTICLE NEUF**

### **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 DIX**

### **FOLLE ENCHERE**

Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux charges clauses et conditions ci-dessus, qui sont toutes substantielles et de rigueur, et à toutes autres conditions de droit et de consigner son prix dans les formes et délais prévus à l'article 7 ci-dessus, il sera procédé contre lui à la revente sur folle enchère de l'immeuble à lui adjugé.

Ce cas arrivant, l'adjudicataire fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins qui pourrait exister entre le prix primitif et celui de la revente.

Il n'aura pas le droit de réclamer le remboursement des frais de poursuite qu'il aura payés ; quant aux droits d'enregistrement dont profitera le nouvel adjudicataire, ils ne seront pas remboursés au fol enchérisseur, mais seront joints au prix, produiront intérêts comme le prix lui même et profiteront aux vendeurs et à leurs créanciers.

Si le prix de la revente était supérieur à celui de la première adjudication, la différence tournerait au profit de la partie saisie et de ses créanciers, et ce à titre de dommages et intérêts.

Pour la fixation de cette différence en plus ou en moins, on devra joindre au prix primitif les intérêts aux taux de 6 % courus depuis le quarante-cinquième jour de l'adjudication fol enchérie jusqu'à l'adjudication sur folle enchère, et le nouvel adjudicataire devra consigner son prix sans intérêts dans les quarante-cinq jours de l'adjudication prononcée à son profit, en se conformant aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

## **ARTICLE ONZE**

### **SURENCHERE**

Dans les dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra faire la surenchère du dixième autorisée par l'article 973 du Code de procédure, sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer, à raison de cette enchère, aucune action contre les vendeurs.

Que la nouvelle adjudication soit prononcée au profit du surenchérisseur, du surenchéri ou de toute autre personne, le nouvel adjudicataire sera tenu envers les vendeurs de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges. Les frais de remise en vente seront payés par l'adjudicataire en sus de son prix.

## **ARTICLE DOUZE**

### **PAIEMENT PROVISIONNEL**

Passé le délai de sept mois après l'adjudication définitive le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié ou bénéficiant d'une procédure spéciale, pourra par l'intermédiaire de son Avocat demander au Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'Ordre et de radiation des inscriptions, le paiement à titre provisionnel de sa créance.

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 saisie,
- 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, ladite notification prévoyant un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre,
- une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé,
- un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

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

Au cas de contestation par une partie intéressée à la distribution du prix d'adjudication, il est d'ores et déjà donné compétence au Juge des Référé du tribunal de Grande Instance ayant prononcé l'adjudication ou au juge aux ordres délégataire du Président pour statuer, sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang ou qualifié tel, ou la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé a tort.

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.

Les dispositions du présent article ne s'appliqueront qu'en cas de consignation entre les mains de Monsieur le Bâtonnier, en qualité de séquestre.

## **ARTICLE TREIZE**

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de tout ce que, dessus, l'adjudicataire sera tenu d'élire dans les trois jours de l'adjudication, soit dans la déclaration de command faite en sa faveur, soit par tout autre acte, un domicile à Bordeaux, auquel tous actes relatifs à l'adjudication, à son exécution et à ses suites, pourront lui être adressés ; faute de quoi lesdits actes pourront lui être signifiés en l'étude de l'Avocat qui sera rendu adjudicataire sans qu'en aucun cas le poursuivant, les créanciers inscrits ou la partie saisie soient tenus d'observer aucun délai à raison de la distance qui existerait entre le domicile réel et le domicile élu ou celui de l'avocat.

## **ARTICLE QUATORZE**

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes actions et contestations relatives à l'adjudication, à son exécution et à ses suites seront portées devant le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, qui sera seul compétent pour en connaître.

En cas de référé et comme conséquence de cette attribution, le Président dudit Tribunal sera seul compétent.

## **ARTICLE QUINZE**

### **MISE A PRIX**

Les enchères s'ouvriront sur la mise à prix fixée par la partie poursuivante à la somme de 100.000,00 Euros

## **ARTICLE SEIZE**

### **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.

## **ASSURANCES**

Dans le mois de l'adjudication, l'adjudicataire devra faire assurer l'immeuble à lui adjudgé à 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 expédition 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.

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

Bordeaux, le 13 juillet 2006