

A VENDRE
AUX ENCHERES PUBLIQUES
Au Palais de Justice de FOIX (Ariège)

Le 23 septembre 2009 à 9 heures 30

UN IMMEUBLE A USAGE
DE COMMERCE D'HOTEL RESTAURANT avec PARKING
Sis Commune de LA BASTIDE DE SEROU

sur la mise à prix de **80.000 €**, outre les charges et conditions contenues dans le cahier des conditions de vente dressé pour parvenir à la vente et déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Foix, où tout acquéreur peut en prendre connaissance.

Pour visiter, prendre contact avec la SCP LLORET et Associés – Huissiers de Justice à 09000 FOIX (tél : 05.61.65.76.20)

DESIGNATION DES BIENS

Sur la Commune de LA BASTIDE DE SEROU

Un immeuble à usage de commerce d'hôtel restaurant avec parking en face, situé sur ladite Commune Chemin du Roy et Place de Vilote, cadastré ainsi qu'il suit :

Propriété bâtie				
Section	Plan	Adresse	Nature	Revenu
C	428	Vilote	MA	574
C	428	Vilote	CM	6005
Propriété non bâtie				
Section	Plan	Adresse	Contenance	
C	386	Chemin du Roy	3 a 31 ca	S
C	428	Vilote	2 a 26 ca	S
C	2350	Chemin du Roy	1 a 70 ca	S

Ainsi au surplus que les dits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle résulte d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP ROUCH – LLORET – MARCELLIN, Huissiers de Justice associés à FOIX en date du 16 janvier 2006, ci-après relaté :

« ...

Parcelles cadastrées section C 2350 et C 386

Il s'agit d'une aire plane goudronnée non couverte à usage de parking située en face d'un immeuble à usage de commerce d'hôtel restaurant. L'accès se fait depuis le chemin du Roy. Côté chemin d'Arize, présence d'un muret d'aspect vétuste et bordant les deux parcelles. Côté chemin du Roy, après l'accès aux deux parcelles, il est relevé la présence d'un mur haut avec portail en bois deux battants, en état vétuste.

Parcelle cadastrée section C 428

Il s'agit d'un immeuble à usage de commerce d'hôtel restaurant se situant entre la rue d'Arize et le chemin du Roy et faisant face à la place Vilote.

L'accès à cet immeuble se fait soit par la Place Vilote, soit par le chemin du Roy ; cet immeuble est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Rez de chaussée : il comprend :

- une salle de bar
- une salle de restaurant
- un couloir
- un local cuisine
- un local poubelle
- un local chambre froide

Salle de bar : le sol est recouvert de carrelage, les murs sont en partie inférieure lambrissés, en partie supérieure recouverts d'un enduit peint. Le plafond est constitué de plaques de faux plafond. Présence d'un comptoir. Cette pièce prend jour par deux fenêtres.

Salle de restaurant : attenant à la salle de bar, se trouve la salle de restaurant ; on y accède soit depuis la salle de bar au moyen d'une porte fenêtre vitrée à deux battants, soit depuis l'entrée chemin du Roy en empruntant un couloir. Le sol est recouvert de carrelage, les murs sont constitués d'un enduit peint, le plafond est constitué de plaques de faux plafond ; cette pièce prend jour par trois fenêtres et deux portes fenêtres. Depuis la salle de bar, il est relevé la présence d'un couloir qui rejoint le local cuisine ; depuis la salle de restauration présence d'une porte fenêtre qui permet l'accès au couloir.

Couloir : il est carrelé, les murs sont recouverts d'un enduit peint, le plafond est recouvert d'un faux plafond constitué de plaques. Ce couloir dessert l'entrée de l'immeuble côté chemin du Roy, le local cuisine, le local poubelle et les étages. Dans ce couloir se trouve également un espace toilette comprenant lavabo, wc séparé ; le sol est recouvert de carrelage, les murs sont peints et en partie lambrissée au niveau des WC.

Local cuisine : il est constitué d'un sol en ciment, les murs sont peints, le plafond est peint, présence d'un placard encastré. Il est relevé, encastrés, deux espaces chaudière.

Local chambre froide : attenant au local cuisine se trouve le local chambre froide en état vétuste dont le sol est recouvert de ciment ; les murs sont en ciment et le plafond est constitué de lambris.

Local poubelle : le sol et les murs sont peints ; cette pièce est d'aspect délabré et prend jour par deux portes fenêtres.

Un escalier en bois avec rampe bois, permet l'accès aux étages.

Au niveau du demi-palier : présence d'un local à usage de bureau dont le sol et les murs sont recouverts de moquette. Le plafond est peint. Cette pièce prend jour par une porte fenêtre. A côté se trouve un ancien réduit en état vétuste.

Premier étage : il est en bon état général et comprend un palier et six chambres ainsi qu'une pièce à usage de lingerie, 6 chambres (4 petites et 2 grandes)

Lingerie : le sol est recouvert de moquette, les murs et le plafond sont peints. A côté se trouve une salle de bains composée d'une baignoire, bidet, lavabo, le tout hors d'état de service et d'aspect vétuste. Le sol est recouvert de carrelage, les murs sont faïencés en partie inférieure et peints en partie supérieure. Au fond de cette pièce se trouve un WC d'aspect ancien ; à côté se trouve une pièce dont le sol est recouvert de plancher, les murs sont recouverts de papier peint, le plafond est peint, le tout en état vétuste. Elle prend jour par une fenêtre.

Chambres : 4 petites et deux grands. Le sol de chacune de ces chambres est constitué de moquette sur plancher bois ; les murs sont recouverts de papier peint, le plafond est peint. Chacune de ces chambre est équipée d'un espace salle d'eau et WC, lavabo, douche. L'ensemble de ces pièces est en bon état.

Dégagement : présence d'un palier au sol recouvert de moquette. Les murs et le plafond sont peints.

Deuxième étage

Il est dans un état vétuste général, non aménagé et comprend 8 pièces dont le sol est recouvert de moquette sur plancher. Les murs sont recouverts de papier peint, le plafond est crevé en plusieurs endroits laissant apparaître la toiture.

Cet immeuble est équipé d'un chauffage central au fuel
il prend jour :

- côté rue d'Arize, par deux fenêtres,
- côté place Vilote au rez-de-chaussée par 4 portes fenêtres, au premier étage par 4 fenêtres avec volets bois, au deuxième étage par 4 portes fenêtres avec volets fer donnant sur balcon.
- Côté chemin du Roy, au rez-de-chaussée par 2 portes fenêtres et 2 fenêtres ainsi qu'une porte, au premier étage par 3 fenêtres avec volets bois, au deuxième étage par 3 fenêtres avec volets bois.

Les façades de cet immeuble sont peintes, la façade arrière est crépie de couleur grise, la toiture est à deux pentes composées de tuiles.

... »

CLAUSES PRELIMINAIRES

Par le seul fait de son adjudication, tout adjudicataire accepte, purement et simplement et sans restriction aucune, les clauses et conditions du présent cahier des charges dont il a la stricte obligation de prendre connaissance avant l'adjudication et s'engage à leur complète exécution.

Charges, clauses et conditions de la vente

Article 1 - **GARANTIE**

Les adjudicataires devront prendre les immeubles mis en vente dans l'état où il se trouveront au moment de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni indemnité contre les parties saisies, le poursuivant ou les créanciers inscrits, ni à aucune diminution du prix pour dégradation, réparations, erreurs dans la désignation, dans la consistance, la composition, la nature des constructions ou dans la contenance ou manquants dans les immeubles par destination, ni même en raison de la mitoyenneté des murs et haies qui pourraient séparer lesdits immeubles des propriétés voisines ;

La vente a, d'autre part, lieu sans aucune garantie de mesure, lors même que cette différence viendrait à excéder un vingtième en plus ou en moins, cette différence devant tourner au profit ou au détriment de l'acheteur ;

En résumé, en aucun cas, et pour quelque profit que ce soit, le ou les adjudicataires ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix du chef de leur adjudication pour quelque cause que ce soit, étant tenus de prendre tous leurs renseignements avant d'acheter, achetant à leurs complets risques et périls et étant censés bien connaître les immeubles mis en vente, renonçant même expressément à se prévaloir des détériorations ou pertes qui pourraient se produire dans les immeubles ou leurs accessoires jusqu'à leur entrée en possession en prenant à leur charge les détériorations ou pertes ;

Le ou les adjudicataires, s'ils ne l'ont déjà fait avant d'enchérir, devront tout au moins avant la clôture de l'ordre, ou le paiement de leur prix (lorsqu'il n'y aura pas lieu à ordre) s'assurer que les biens à eux adjugés ne peuvent être l'objet d'aucune action en résolution pour inexécution des charges, soit par suite de donation à titre de partage anticipé ou pour tout autre cause ;

Dans le cas où il existerait une cause de révocation, le ou les adjudicataires auront le droit de retenir entre leurs mains leur prix d'adjudication pour en employer jusqu'à due concurrence les intérêts et, s'il y a lieu, le capital lui-même, au cas d'insuffisance des intérêts à l'acquit des charges (échues ou à échoir) pour lesquelles la résolution pourrait être poursuivie, mais sans garantie ni aucun recours, indemnité ou répétition d'aucune sorte contre le poursuivant et les créanciers inscrits, l'adjudicataire achetant sans aucune garantie à ses risques et périls, conformément à l'article 1629 du Code Civil, qui constitue la règle générale et essentielle du présent cahier des charges ;

Article 2 - **SERVITUDES**

Les adjudicataires devront jouir des servitudes actives et devront souffrir les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non déclarées, sauf à eux de faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre la partie saisie, le poursuivant ou les créanciers inscrits, sans aucune indemnité ni diminution de prix et sans que la présente clause puisse attribuer d'autres et plus amples droits que ceux qui pourraient résulter des titres concernant la propriété des immeubles mis en vente ou bien encore de la loi ; pour l'article 2^{ème} comme pour l'article 1^{er}, le ou les adjudicataires sont considérés par le fait de l'adjudication, comme connaissant parfaitement les immeubles à vendre et leurs charges et assument la responsabilité exclusive de toutes charges occultes qui viendraient à se révéler après l'adjudication, sauf le cas de dol ;

Article 3 - **ENTREE EN JOUISSANCE**

Le ou les adjudicataires pourront se mettre en possession et jouissance des immeubles mis en vente aussitôt que l'adjudication desdits immeubles sera devenue définitive ;

Article 4 - **BAUX ET LOCATIONS VERBALES**

Les adjudicataires seront tenus d'exécuter les baux où les locations verbales pouvant exister pour tout le temps qui en resterait à courir au moment de leur adjudication, sauf à eux à se pourvoir par toutes les voies de droit pour en faire prononcer l'annulation ou résolution, s'il y avait lieu, mais à leurs risques et périls exclusifs sans recours contre le saisi, les créanciers inscrits ou le poursuivant, comme aussi sans indemnité ni diminution de prix. En ce qui concerne les loyers et

fermages, le ou les adjudicataires n'auront droit aux loyers ou fermages qu'à partir du terme qui suivra leur adjudication définitive, si les loyers ou fermages sont payables à termes échus, le ou les adjudicataire auront droit au prorata depuis le jour de leur adjudication définitive ;

De façon générale, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens vendus, et devra respecter les dispositions légales et notamment, s'il y a lieu, celles de l'article 81 de la Loi du 22 juin 1982 ;

Article 5 - **CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les adjudicataires devront supporter les contributions, taxes d'arrosage et charges de toute nature dont les immeubles mis en vente sont ou seront grevés, à compter du jour de l'adjudication. Dans le cas où ils paieraient des contributions ou autres taxes antérieures à cette date, ils n'auront aucun recours, pour quelque motif que ce soit, contre le saisi, le poursuivant où les créanciers inscrits et ne pourront que produire à l'ordre, à leurs risques et périls, dans les limites des privilèges qui pourront être attachés aux contributions ou charges payés par eux ;

Article 6 - **ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE**

En ce qui concerne les assurances pouvant exister sur les immeubles à vendre, le ou les adjudicataires sont libres de faire valoir leurs droits comme ils l'entendront mais à leurs risques et périls, et sans que le saisi, le poursuivant ou les créanciers inscrits puissent être en aucun cas et pour aucun motif, l'objet d'un recours quelconque de la part des compagnies d'assurances, le ou les adjudicataires devant, au cas où ils estimerait qu'ils sont en droit de ne pas continuer les assurances, garantir le saisi, le poursuivant et les créanciers inscrits contre tout recours de la part des compagnies ;

Article 7 - **DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES**

Les adjudicataires seront tenus d'acquitter en sus de leur prix d'adjudication, tous les droits postérieurs à l'adjudication (enregistrement, greffe, hypothèques et autres) auxquels l'adjudication desdits immeubles pourra donner ouverture et ce, sans les délais prescrits par la loi pour remplir lesdites formalités ;

Article 7 bis - **PAIEMENT DE LA TVA**

Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra en supporter en sus du prix d'adjudication et indépendamment des frais préalables à la vente, la taxe à la valeur ajoutée ;

Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte du vendeur ou du saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir ;

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la justification de la TVA payée par le saisi ou ses auteurs ;

Article 8 - **FRAIS DE POURSUITES**

Le ou les adjudicataires devront payer en sus de leur prix, par l'intermédiaire de leur Avocat, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant la vente, dans la huitaine qui suivra le jour de l'adjudication, les frais de poursuites ;

La grosse du jugement d'adjudication ne pourra être délivrée par le greffier du Tribunal de Grande Instance de FOIX sur la remise de la quittance de ces frais, qui devra demeurer annexée à la minute du jugement ;

Article 9 - **LEVÉE, TRANSCRIPTION ET SIGNIFICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION**

Les adjudicataires seront tenus de faire lever à leurs frais le jugement d'adjudication et de le faire ensuite publier à la Conservation des Hypothèques compétente ;

La levée du jugement d'adjudication et les formalités qu'elle comporte, ainsi que la publication de ce jugement, auront lieu par le ministère de l'avocat poursuivant la vente. Les frais de ces formalités, de l'expédition du jugement, de sa publication et sa signification seront payés par les avocats qui auront enchéri pour eux entre les mains de l'avocat poursuivant qui pourra demander une provision s'il le juge convenable ;

Article 9 bis - **PUBLICATION ET INSCRIPTION DU PRIVILEGE DU VENDEUR**

Dans les QUARANTE CINQ JOURS de l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire sera tenu en se conformant aux prescriptions de la loi :

1. de publier le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente,
2. de notifier par acte d'avocat à avocat, au poursuivant et à la partie saisie, si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité,
3. dans le même délai de quarante cinq jours, l'avocat du poursuivant devra procéder aux formalités d'inscription du privilège du vendeur.

Les frais de publication, de notification et d'inscription de privilège du vendeur devront être remboursés à l'avocat du poursuivant, dans la huitaine de ladite notification, à peine de folle enchère ;

Article 10 - **PAIEMENT DU PRIX**

L'adjudicataire est débiteur de son prix et des intérêts au taux légal à compter du jour de l'adjudication ;

L'adjudicataire sera tenu, à peine de folle enchère, de consigner dans les 45 jours de l'adjudication définitive, le montant du prix et des intérêts courus, entre les mains de Monsieur le Président de la CARPA de l'Ariège dont le siège est au Palais de Justice à 09000 FOIX, à l'exclusion de tout autre lieu, d'ores et déjà désigné comme séquestre conventionnel, avec affectation spéciale aux paiements à faire aux créanciers et, éventuellement, à la partie saisie ;

L'intervention du séquestre prévue par la présente clause est destinée à garantir le paiement et la conservation du prix au profit des créanciers de la partie saisie ;

Le reçu qui en sera délivré à l'adjudicataire, portant les références du compte séquestre, vaut quittance à son profit ;

Tout versement ainsi fait, valable ou jugé valable, a tous les effets d'une consignation ; il libère l'adjudicataire, tient lieu de paiement à son égard, arrête le cours des intérêts, reporte le bénéfice des inscriptions sur le prix, et dispense les créanciers inscrits de renouveler leurs inscriptions conformément à l'article 2154-1 § 1 du Code Civil ;

La consignation sera irréfragablement réputée valable si elle n'est pas contestée au plus tard lors de la tentative de règlement amiable devant le Juge délégué aux Ordres ;

Le séquestre ne pourra, en aucune façon, être tenu responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée ;

Le séquestre ne donnera lieu à perception d'aucun honoraire, mais les fonds séquestrés ne seront pas productifs d'intérêts ;

Dans les huit jours de la consignation, notification en sera donnée par acte du palais à l'Avocat poursuivant par l'Avocat adjudicataire. Cette notification interdira à l'avocat poursuivant de prendre l'inscription de privilège de vendeur ;

Si, pour une raison quelconque il était nécessaire de procéder, par application de l'article 777 du Code de Procédure Civile, l'adjudicataire ayant consigné pourra demander que les fonds soient déposés à la Caisse des Dépôts et Consignations pour qu'il soit procédé en application des articles 749 et suivants du Code de Procédure Civile ;

Dans ce cas, l'adjudicataire sera tenu de signifier sa demande par acte du palais au séquestre et de fournir un état des inscriptions frappant l'immeuble vendu à la date de la publication du jugement d'adjudication ;

Au cas de licitation, si l'adjudicataire est le co-indivisaire du bien vendu, il ne sera tenu de payer la portion du prix correspondant à ses droits dans l'indivision ;

Article 10 bis - **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, sans que ceux-ci soient porteurs d'intérêts, et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre ou de radiation des inscriptions, le paiement à titre provisionnel de sa créance ;

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

1. un état hypothécaire datant de moins de trois mois, ou la copie de l'état sur saisie,

2. une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé,
3. un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

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 délégué du Président pour statuer sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang ou qualifié tel ou à la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé à 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 :

Article 11 - **SURENCHERE**

Au cas de surenchère, les frais afférents à cette procédure seront payés en sus du prix par le ou les adjudicataires des lots surenchérés ; tous ces frais seront payables dans la huitaine de l'adjudication définitive comme il est dit à l'article « FRAIS DE POURSUITES » ;

Article 12 - **PROHIBITION DE DETERIORER LES IMMEUBLES VENDUS**

Avant le paiement intégral de leur prix, les adjudicataires ne pourront faire aucun changement notable, aucune démolition dans les immeubles vendus, à peine d'être contraints immédiatement à la consignation de leur prix d'adjudication au besoin par la folle enchère. Cette consignation devra être faite, à peine de folle enchère, dans la huitaine de la sommation qui sera signifiée à cet effet. Il en sera de même au cas de détérioration ou de vente partielle soit des immeubles faisant l'objet de l'adjudication, soit des immeubles par destination qui en dépendent ;

Article 13 - **TITRE DE PROPRIETE**

Le ou les adjudicataires ne pourront exercer aucun recours contre le poursuivant ou les créanciers inscrits, ni demander d'indemnité ou diminution du prix pour défaut de la remise des titres de propriété. Ils pourront simplement s'en faire délivrer à leurs frais des expéditions ou des extraits par tous dépositaires ;

Aucun recours ne pourra non plus être exercé contre le poursuivant ou les créanciers inscrits dans le cas où des erreurs se seraient glissées dans des mutations de propriété antérieures ou au cas où des formalités (purge, inscriptions, ou purges légales par exemple) antérieures auraient été omises. Le ou les adjudicataires ne pourront demander de ce chef d'indemnité ou de diminution de prix, achetant ainsi qu'il a été dit de stipulation expresse, à leurs risques et périls, comme connaissant la situation tant juridique et légale que matérielle des immeubles à vendre. Après le

paiement intégral du prix, la grosse du jugement d'adjudication sera remise à l'adjudicataire le plus important qui en demeurera dépositaire à charge de la communiquer, sur récépissé, aux autres adjudicataires, toutes les fois que ceux-ci en auront besoin s'ils le jugent utile. Les autres adjudicataires pourront, chacun, se faire délivrer des expéditions ou extraits de jugement d'adjudication pour avoir en mains un titre, mais à leurs frais exclusifs ;

Article 14 - **RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne seront reçues, conformément à la l'article 705 du Code de Procédure Civile que par le ministère d'avocats exerçant en ladite qualité près le Tribunal de Grande Instance de FOIX. Il est expressément stipulé que, conformément à la loi, ne pourra être faite aucune enchère pour les personnes qui seraient reconnues notoirement insolubles ;

Article 15 - **DES COMMANDS**

Les déclarations de command faisant connaître les adjudicataires devront être passées dans le délai de trois jours à partir du jour de l'adjudication ;

Les adjudicataires auront en outre, à partir de la déclaration de command, un nouveau délai de 24 heures pour céder le bénéfice de l'adjudication à une même personne de leur choix sans nouveaux frais d'enregistrement, à la condition de porter ce nouveau command à la connaissance de l'administration de l'enregistrement des Domaines et du Timbre dans le même journée, conformément à la loi ;

Dans le cas où les adjudicataires voudraient user de cette faculté, ils seront solidairement tenus et obligés avec ceux qu'ils se seront substitués au paiement du prix de leur adjudication, en capital, frais, intérêts et tous accessoires et à l'accomplissement des charges, clauses et conditions de la vente ;

De même, si plusieurs personnes se rendaient adjudicataires d'un même lot, soit indivisément, soit en le partageant dans la déclaration de command, elles seront tenues solidairement au prix d'adjudication en capital, intérêts, frais et tous accessoires ;

Article 16 - **FOLLE ENCHERE**

De convention expresse, à défaut par le ou les adjudicataires d'exécuter l'une des clauses et conditions de leur adjudication ou de payer tout ou partie de leur prix d'adjudication, les immeubles adjugés aux adjudicataires dont s'agit seront revendus par la voie de la folle enchère dans les formes prescrites par les articles 733 et suivants du Code de Procédure Civile ;

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur au prix de la première, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence en principal et intérêts par toutes voies de droit sur ses biens personnels ;

Dans le cas où le prix de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers inscrits et, s'il y a suffisance, à

la partie saisie, sans que l'adjudicataire fol enchéri puisse rien prétendre sur cette différence, même pour le remboursement des frais qu'il aura pu avancer à raison de son adjudication ;

Dans aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le saisi, le poursuivant ou les créanciers inscrits, les frais de poursuites, surenchère et adjudication, ainsi que les frais d'enregistrement, greffe, titre et transcription qu'il aurait payés à raison de son adjudication. Ces frais demeureront acquis définitivement et bénéficieront à la nouvelle adjudication ;

Les adjudicataires sur la folle enchère devront les intérêts légaux de leur prix d'adjudication à partir du jour de l'adjudication sur folle enchère, sauf le recours des intéressés contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus dans l'intervalle de la première à la seconde adjudication ;

Les droits qui seront perçus par l'enregistrement à l'occasion de la condamnation du fol enchérisseur avec la différence du prix seront payés par l'adjudicataire mais en diminution de son prix ;

Article 17 - **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Tribunal de Grande Instance de FOIX sera seul compétent pour connaître de toutes les contestations relatives à l'exécution des charges, clauses et conditions de l'adjudication, à cette adjudication et à ses suites, quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées ;

Article 18 - **ELECTION DE DOMICILE**

Le ou les adjudicataires seront tenus d'élire domicile à 09000 FOIX pour l'exécution des charges, clauses et conditions de leur adjudication, sinon et par le fait seul de cette adjudication, ce domicile sera élu de plein droit chez l'avocat qui se sera rendu adjudicataire ;

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction même pour le préliminaire de la conciliation et les actes d'exécution, ceux sur folle enchère et sur tous les autres, ainsi que pour la consignation. Les exploits d'offres réelles et ceux d'appel y seront bien et valablement signifiés comme s'ils l'avaient été au domicile réel ;

Le domicile des saisies, au point de vue de l'inscription d'office sera élu dans le Cabinet de l'avocat constitué pour eux. A défaut, il sera élu de droit au Greffe du Tribunal de Grande Instance de FOIX ;

Article 19 - **DIRE AU CAHIER DES CHARGES**

Au cas d'un dire inséré à la suite du présent cahier des charges, ce dire sera signifié par acte du palais, à tous les avocats près ce Tribunal, afin qu'ils n'en ignorent et qu'ils puissent prévenir les futurs adjudicataires ;

Les frais de dire et dénoncé seront compris dans les frais de poursuites ;

Article 20 - **FRAIS DE MAINLEVÉE**

Pour le cas où une procédure d'ordre pour la distribution du prix d'adjudication ne serait pas nécessaire, les frais de mainlevée des inscriptions seront à la charge de l'adjudicataire ;

Article 21 - **CLAUSES PARTICULIÈRES**

Primes à la construction

Si elles ont été converties en bonification d'intérêts, elles ne pourront être transférées à l'adjudicataire,

Servitudes

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le poursuivant et sans pouvoir prétendre à diminution du prix, de toutes servitudes que pourraient révéler la copie exécutoire ou l'acte de propriété, de celles contenues dans le cahier des charges du lotissement ou de l'ensemble immobilier dont pourrait dépendre le bien saisi,

Urbanisme

Si un certificat de conformité doit être délivré et qu'il ne l'a pas été à ce jour, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le poursuivant, ni diminution du prix, de tous travaux et démarches nécessaires à l'obtention de ce document, et de toutes modifications qui seraient exigibles à cet effet par les Services d'Urbanisme ;

Date d'achèvement

L'adjudicataire fera toutes recherches utiles quant à la date d'achèvement de l'immeuble et la nature de l'événement qui l'a caractérisée, conformément à l'article 258 de l'annexe II du C.G.I.

Permis de construire

Si le permis de construire est délivré sous condition de réalisation d'une ou plusieurs prescriptions, il est précisé que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque et sans diminution de prix, de la non réalisation de l'une de ces prescriptions.

Copropriété

Il est rappelé à l'adjudicataire l'obligation qui lui est faite par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, de donner avis de la mutation au Syndic de Copropriété.

Si le règlement de copropriété contient une clause de solidarité entre vendeur et acquéreur concernant les charges de copropriété impayées, il est précisé en ce cas que cette clause est, selon la jurisprudence de la Cour de Cassation, réputée non écrite et, en conséquence, inopposable à l'adjudicataire.

Immeuble à usage commercial

⇒ S'il s'agit d'une location à tiers exploitant, il est précisé que le fonds de commerce est exclu de la saisie immobilière qui ne porte que sur les murs, y compris ceux ayant abrité le fonds de commerce.

⇒ S'il s'agit d'une exploitation de fonds de commerce par le propriétaire des murs, il est précisé au cas où le saisi est propriétaire de l'immeuble où s'exerce l'activité, que le fonds de commerce ne comprend naturellement pas le droit au

bail. En conséquence, la vente des murs lui fera perdre tout droit d'occupation, notamment sur la partie exploitée à usage commercial de l'immeuble saisi, et qu'il ne pourra se prévaloir à l'encontre de l'adjudicataire de l'immeuble, de la législation sur les baux commerciaux résultant du décret du 30 septembre 1953.

En revanche, le matériel, immeuble par destination, étant compris dans la saisie, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque, et sans pouvoir prétendre à diminution du prix, de la détermination des immeubles par destination, dont il acquerra la propriété du seul fait de l'adjudication.

Assurances

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle sans recours contre le poursuivant, ni diminution du prix de la prise en charge par son assurance de l'immeuble ci-dessus désigné.