

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**AFFAIRE** : ETS GUY BERNES-HEUGA/SCHRIJVERS

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PAU (PYRENEES ATLANTIQUES) du **VENDREDI 7 MAI 2010 A 9H.**

### CLAUSES ET CONDITIONS

**DESCRIPTION** :

**LOT 1** :

Un immeuble situé à SEDZERE (64160) 64 Route de Pontacq.

Le tout figurant au cadastre de la commune de SEDZERE sous les références suivantes :

- Section C n°669 pour 4a 62ca, C n°668 pour 1a 69ca, C n°549 pour 72ca.

**LOT 2** :

Un immeuble situé à SEDZERE (64160) 64 Route de Pontacq.

Le tout figurant au cadastre de la commune de SEDZERE sous les références suivantes :

- Section C n°657 pour 17a 67ca, C n°658 pour 9ca.

### PROCEDURE DE SAISIE

Vente aux enchères publiques à l'encontre de : Monsieur Ludovic, Cornelis SCHRIJVERS, né le 9 Mai 1936 à BAARLE NASSAU (HOLLANDE) et Madame Suzanne, Nelly, Henriette LANSAMAN, son épouse, née le 3 Mai 1942 à MAZERES LEZONS (PYRENEES ATLANTIQUES), demeurant et domiciliés ensemble 64 Route de Pontacq 64160 SEDZERE.

Aux requête, poursuites et diligences de : ETABLISSEMENTS GUY BERNES-HEUGA, SAS au capital de 40 000 € immatriculée au RCS de PAU sous le numéro 314 814 468, dont le siège social est 38 Rue du Marcadet 64160 MORLAAS, prise en la personne de son représentant légal.

Ayant pour Avocat la SCP DALLOZ, Avocat inscrit au Barreau de

PAU, y demeurant 15 Rue Montpensier 64000 PAU.

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques.

Suivant commandement du Ministère de : Maître Patricia ORTI-ROY,  
Huissier de Justice à MAULEON, en date du 28 Janvier 2010.

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PAU  
en date du 22 Avril 2003 confirmé par arrêt de la Cour d'Appel de PAU  
en date du 24 Mai 2005

Pour avoir paiement de la somme de :

1°- Principal : DEUX CENT VINGT HUIT MILLE SIX CENT  
SOIXANTE TREIZE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES  
Ci..... 228 673,53 €

2°- Article 700 du CPC : DEUX MILLE SEPT CENT  
SOIXANTE DEUX EUROS  
ci..... 2 762,00 €

3°- Intérêts légaux au 13 Mai 2009 : CENT UN MILLE CINQ CENT  
VINGT SEPT EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES  
Ci..... 101 527,53 €

4°- Intérêts légaux du 13 Mai 2009 jusqu'au parfait paiement :  
Ci..... MEMOIRE

5°-Dépens :  
Ci..... MEMOIRE

6°- Frais :

\* Frais de procédure : TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE  
ET ONZE EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES  
Ci..... 3 371,66 €

\* Frais divers : QUATRE CENT DOUZE EUROS ET SEPT CENTIMES  
Ci..... 412,07 €

\* Droit proportionnel : QUATRE CENT DIX HUIT EUROS ET  
SOIXANTE CENTIMES  
Ci..... 418,60 €

TOTAL SAUF MEMOIRE : 337 165,39 €  
Règlements - 9 121,97 €

	-	8 022,44 €
	-	114 448,10 €
		-----
TOTAL SAUF MEMOIRE :		<b>205 572,88 €</b>

étant précisé que le taux des intérêts moratoires s'établit à 8,79%  
à compter du 13 Mai 2009 jusqu'au parfait paiement

Ledit commandement satisfait aux exigences posées par les articles  
13 à 17 du décret n°2006-936 du 27 Juillet 2006 et contient l'ensemble  
des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été  
publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de PAU le 10 Février 2010  
volume 2010 S n°00009.

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience  
du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PAU (PA)  
en vue de l'audience du **VENDREDI 7 MAI 2010 A 9H**,  
l'acte comportant les mentions prescrites par l'article 39 du décret  
n°2006-936 du 27 Juillet 2006.

Le commandement a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits,  
la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article 41 du  
même décret valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de  
l'Exécution du **VENDREDI 7 MAI 2010 A 9H** au cours  
de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles 2191 et 2193 du  
Code Civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et  
demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la  
procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou  
en ordonnant la vente forcée.

### **PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article 44 alinéa 1<sup>er</sup> in fine  
du décret n°2006-936 du 27 Juillet 2006, sont joints au présent cahier des  
conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée aux débiteurs et  
un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

Désignation :

LOT 1 :

Un immeuble situé à SEDZERE (64160) 64 Route de Pontacq.

Le tout figurant au cadastre de la commune de SEDZERE sous les références suivantes :

- Section C n°669 pour 4a 62ca, C n°668 pour 1a 69ca, C n°549 pour 72ca.

LOT 2 :

Un immeuble situé à SEDZERE (64160) 64 Route de Pontacq.

Le tout figurant au cadastre de la commune de SEDZERE sous les références suivantes :

- Section C n°657 pour 17a 67ca, C n°658 pour 9ca,

ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré le 15 Janvier 2010.

Le procès-verbal de description des lieux dressé par Maître ORTI-ROY, Huissier de Justice, 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 les procès-verbaux d'état parasitaire et termite.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

- Origine de propriété :

- Section C n°668 et 669 :

Adjudication sur surenchère le 6 Juillet 1972 par-devant le Tribunal de Grande Instance de PAU publiée le 2 Octobre 1972 volume 437 n°10.

- Section C n°549 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUPIN, Notaire à PAU, le 20 Janvier 1975 publié le 5 Février 1975 volume 1922 n°9.

- Section C n°657 et 658 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LOUSTALET, Notaire à PAU et Maître LAHITTE, Notaire associé à MORLAAS, le 10 Mars 1987 publié le 24 Avril 1987 volume 5299 n°9.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME DE LA COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, l'adjudicataire est tenu de :

- notifier au syndic de la copropriété (**soit par lui-même, soit par le Notaire qui a établi l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire**) l'acte ou la 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 (**art. 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 ou du titulaire du droit 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 conditions de vente.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

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

## **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – DECLARATION DE CREANCE ET ETAT ORDONNE DES CREANCES**

Délai de déclaration : Le créancier inscrit, à qui a été dénoncée l'Ordonnance du Juge Commissaire valant saisie, doit déclarer sa créance par acte d'Avocat déposé au Greffe du Juge de l'Exécution et accompagné 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.

Déclaration 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.

A 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.

Etat 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 réserve 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 **VENDREDI 7 MAI 2010 A 9H.**

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 (**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 des débiteurs ou en ordonnant la vente forcée.

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-deça 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.

A 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. A 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 les débiteurs 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 de l'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois.

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. Article 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.

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 : 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 ;
- 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 5 – VENTE FORCEEE – MISE A PRIX**

A 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. A 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 défaille

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.

A 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 trois lots.

Sur la mise à prix de :

Lot 1 : section C n°669, 668 et 549 : 50 000 €(CINQUANTE MILLE EUROS),

Lot 2 : section C n°657 et 658 : 100 000 €(CENT MILLE EUROS),

fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## **ARTICLE 6 – ENCHERES**

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat au Barreau du Tribunal de Grande Instance de PAU (PA).

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- 1) Le débiteur saisi ;
- 2) Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- 3) 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 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 fixée, selon le cas, dans le cahier des conditions de 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.

## **ARTICLE 7 – SURENCHERE**

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (D. article 94). A 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 TAXES**

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.

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 vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

En l'espèce, le taux d'intérêt qui devra être versé par le séquestre sera égal à celui servi par la CAISSE DES DEPOTS 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 et, au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

#### **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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 ce 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 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.

## **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE – SERVITUDES**

### **A/ TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 – ENTREE 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 dix 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 des 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 IMPOTS**

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 fermages 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 conditions de vente ou reconnus par Jugement du Juge de l'Exécution avant

l'adjudication. A défaut, 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 du Code des Assurances, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc... qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance à compter ou à ventiler 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 – SOLIDARITE**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les cas suivants :

- 1) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;
- 2) 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 co-obligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

#### **ARTICLE 17 – PROHIBITION DE DETERIORER**

## **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 – INTERETS DU PRIX D'ADJUDICATION**

L'adjudicataire devra dans le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive payer son prix pour le consigner, comme il est dit à l'article 8, 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 – FORMALITES APRES LA CONSIGNATION – DISTRIBUTION DU PRIX**

### I DISTRIBUTION AMIABLE

#### A/ EN CAS DE CREANCIER 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 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. A 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 PLURALITE DE CREANCIERS

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<sup>er</sup> 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. A 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<sup>o</sup> 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, la notification doit comporter les mentions prescrites par l'article 116 du décret précité.

A 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.

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 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.

A 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 la phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

## II DISTRIBUTION JUDICIAIRE

A 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. A 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). A défaut, elle est formée par assignation (D. Art 122 alinéa 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 – ELECTION DE DOMICILE**

Domicile reste élu pour le poursuivant au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A 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 PAU (PA), 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 – RESERVE GENERALE**

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue confronts 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 dé-  
possession.

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 Maître Sylvie DALLOZ,  
Avocat du créancier poursuivant.  
A PAU, LE 6 AVRIL 2010