CABINET MAGELLAN AVOCATS

Maître Anne-Lorraine RODOLPHE
Avocats Associés

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions

SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

S.C.I L'AFICION sur un bien situé à POMAREZ

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 - MODALITÉ DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur, ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution du prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés

De même l'acquéreur s'engage le cas échéant à dépolluer le bien, ainsi qu'à assumer tout traitement antiparasitaire, à ses frais et risques, sans recours contre quiconque.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la Loi.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 - SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l’acquéreur 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.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée,

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente.

Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l’Avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur, A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en

matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur 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.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L 322-12 du code des procédures civiles d’exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l’article L313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la Loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de Monsieur ou Madame La Bâtonnier, désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produiront intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas le séquestrés ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont consignés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente.

Elles produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies.

A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe:

a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur 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 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de Ier rang pourra, par l'intermédiaire de son Avocat, demander au Juge de l'Exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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 jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les frais de la distribution et la rétribution de la personne chargée de la distribution, calculé conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 - ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'Avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

CONDITIONS PARTICULIERES

I PROCEDURE

Saisie aux requêtes et diligences de :

La société BANQUE POUYANNE, S.A au capital de 6 000 000,00 €, immatriculée au RCS de PAU sous le n° B 096 080 577, dont le siège social est 12 place d'Armes BP 218 à ORTHEZ (64300) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat Maître Anne-Lorraine RODOLPHE, membre de la SELARL MAGELLAN AVOCATS, Avocat associé, Avocat au Barreau DAX, demeurant 98 Avenue Georges Clémenceau 40100 DAX, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUR :

La société **L'AFICION**, S.C.I au capital de 7 500,00 €, immatriculée au RCS de DAX sous le n° 492 540 380, dont le siège social est 91 rue Halle à POMAREZ (40360) prise en la personne de son représentant légal.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Le poursuivant susnommé et domicilié a, suivant exploit de la SCP Anthony COUCHOT- Alexandre MOUYEN, Etude d'Huissiers à DAX CEDEX, en date du 14 Mai 2020, fait notifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

La société L'AFICION, S.C.I au capital de 7 500,00 €, immatriculée au RCS de DAX sous le n° 492 540 380, dont le siège social est 91 rue Halle à POMAREZ (40360) prise en la personne de son représentant légal

En vertu de :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Xavier ROBIN-LATOUR, Notaire à Hagetmau le 24/11/2006 contenant prêt de 120.000 € , prêt classique au taux de 5,5 % hors assurance, et au taux effectif global de 5,58 % hors assurance, publié et enregistré le 11 décembre 2006 à la conservation des hypothèques de Mont-de-Marsan sous le numéro 2006 P 10436,

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de
Pour avoir paiement des sommes ci-après :

Capital impayé	52 812,24
Echéances impayées	3 021,68
Fonds reçus du 11/2016 au 09/2017	-7 033,36
Intérêts de retard*	16 188,73
Indemnité d'exigibilité anticipée 2% du CRD	1 116,68
Frais de procédure	5 321,94
TOTAL (en euros)	**71 427,91**

*sur la somme de 55 833,92€ du 03/10/2016 au 28/02/2020 au taux de 8,5%

Créance arrêtée au 28 février 2020

Les intérêts moratoires courant au taux de 8,50 % l'an.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement des dites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Bureau des Hypothèques pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code Des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement celui-ci a été publié au service de publicité foncière de MONT DE MARSAN le 9 juin 2020 sous le numéro S00030.

Assignation a été donnée au débiteur d'avoir à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution de DAX le :

Jeudi 10 septembre 2020 à 10 heures

II CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE VENDU

DESIGNATION CADASTRALE :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie immobilière et sus énoncée.

Sur la commune de POMAREZ, 91 rue de La Halle

Figurant au cadastre savoir :

SECTION	N°	LIEU-DIT	NATURE	CONTENANCE
AB	396	91 Rue de la Halle		01a 15ca

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Lesdits biens appartenant à la SCI L'AFICION aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier ROBIN-LATOUR, Notaire Associé à HAGETMAU en date du 24/11/2006 publié auprès du Service de la publicité foncière de Mont de Marsan le 11/12/2006 volume 2006P numéro 10436

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Selon les informations ressortant du procès-verbal descriptif, l'immeuble saisi est situé en plein centre-ville, à 2 pas de la mairie de Pomarez, à l'intersection des routes menant d'un côté à Dax, de l'autre côté à Orthez et en face à Montfort.

L'immeuble de construction traditionnelle est divisé en 2 parties indépendantes et sans copropriété. L'ensemble présente une surface habitable mesurée de 204,14 m², outre des annexes non prises en compte pour le mesurage de 65,42 m2.

Le bien saisi se trouve en plein cœur de la commune, proche de la départementale.
Il comprend un bar restaurant rez-de-chaussée et deux appartements au premier étage.
Il y a deux entrées distinctes.

Selon le propriétaire, la superficie du restaurant équivaut à environ 100 m² avec une cave ; la superficie des appartements au total comprend environ 127 m².

La taxe foncière sur l'environ mil euro pour l'ensemble pointe la structure est reliée au tout-à-l'égout. Il ne connaît pas l'année de construction.

1. Partie restaurant (au rez-de-chaussée) :

Partie vide de tout mobilier, composé d'une grande salle de réception avec un bar en bois, des WC et de l'espace cuisine situer au fond du local.

A. La salle de restaurant :

sol carrelé, carrelage bleu et beige ensemble anciens en état d'usage. Parois murales sont pour partie recouverte de lambris à l'état brut mais en l'état d'usage et pour autre partie des poutres apparentes et revêtements en plein copain en jaune. L'ensemble du plafond est peint en blanc. Selon les déclarations du propriétaire, le plafond dispose d'une composition particulière anti feu, afin d'isoler la partie restauration et les appartements privatifs du premier étage.
Grandes portes vitrées taxées au restaurant, armature en bois qui permet d'accéder à la salle de réception. Isolation phonique sur la rue.
Fenêtre de forme arc de cercle en partie haute, paroi vitrée avec menuiseries en bois. Menuiseries de la façade peinte en rouge bordeaux, à l'intérieur également. Pas de volets sur cette façade. Éclairage par néon au plafond de la salle de réception, clim réversible, bar en bois revêtements en lambris peints en rouge. Évier en inox séparant l'espace bar de l'espace cuisine. Un néon. Caisse enregistreuse en fond avec un écran, laisser sur place avec une imprimante ticket de caisse. Grande cheminée condamnée provisoirement.

B. Le WC

sol recouvert de carrelage bleu, mur carrelé blanc cassé. Espace lave main, grand miroir au-dessus du lavabo, ça chemin et un distributeur de savon. Pas : lumineux, fils apparents.
Fenêtres avec barreau anti intrusion en fer, armature PVC double vitrage. WC en céramique blanc avec assises PVC blanches. Distributeur de papier toilette et distributeur de serviettes. Porte d'accès en bois avec poignée en inox, verrouillage quart de tour, en état d'usage.
Petit lave mains avec porte-savon fixé au mur proche de ce dernier. Bar de maintien sur main droite, fixé à la paroi murale, en inox. Seuls les fils du point lumineux sont présents. Bouche d'aération. Présence de fil correspondant à un signal lumineux pour la sortie de secours.

C. La cuisine

sol recouvert d'un carrelage dans les tons beiges à relief spécialement conçu pour l'espace cuisine, antidérapant. Trace de l'installation de l'ancienne hotte aspirante en inox. Néon. Cuisine évidée de l'ensemble du mobilier. De petites fenêtres, armature PVC, double vitrages avec barreau anti intrusion. Murs recouverts pour partie d'inox côté hotte et le restant en lambris blancs PVC. Baie vitrée double battant, armature PVC, verre dépoli, pas de volets. Plafond blanc

accès depuis la cuisine à la cave.

D. La cave

escalier en fer grillagé
murs et plafonds en béton brut
sol carrelé ancien de ton saumon.
Point lumineux présent dans cette cave mais absence de douille et ampoule au moment de la visite.
Cumulus

II. Logements privatifs (à l'étage) :

Porte d'accès parti logement, en empruntant une porte encadrement menuiseries bois de couleur rouge bordeaux avec deux verrous et un insert en partie supérieure. Accès aux appartements si elle étage en empruntant un escalier en bois, ancien. Murs recouverts de plaques au BA 13 brut. Fenêtres dans l'escalier donnant sur la façade du bâtiment, menuiserie boit peint en rouge bordeaux.

Arrivée sur le sol constituant le palier des deux appartements. Si sol en parquet flottant. Murs en BA 13 à l'état brut. Portes en bois de couleur blanche distinctes.

A. Appartement numéro 1

La porte d'entrée de ce logement est en bois avec poignée en fer blanc, verront en partie supérieure.

Une grande pièce, salle à manger, séjour :
sol recouvert d'un parquet flottant avec retour de plinthes assorties, murs et plafonds peints en blanc. Décollement de peinture au niveau du plafond

devant la porte de la chambre sise à gauche lorsqu'on pénètre dans les lieux (ancienne fuite). Séparation des deux pièces dans la structure boit du bâtiment l'état brut, obligatoirement laissé en l'état. Climatisation réversible. Fenêtres armature PVC, double vitrage et volet boit rouge bordeaux.

Cet appartement comporte deux chambres, une salle de bains, un WC et une cuisine.

Première chambre : porte en bois avec poignée en fer de couleur dorée, sol en parquet flottant, plinthes assorties. Murs et plafonds peinture blanche. Armoire de rangement laissait sur place en bois, miroir au centre. Fenêtre PVC double vitrage avec volet manuel boit. Un point lumineux avec douille et ampoule.

Couloir desservant la salle de bains, les WC et la cuisine, recouvert d'un lino imitation parquet.

Salle de bains : sol recouvert de lino imitation parquet gris foncé, paroi murale recouverte de carrelage beige avec frise rouge bordeaux, meuble vasque en forme circulaire en céramique blanc avec mitigeur inox. Meuble vasque en bois avec plateau noir. Cabine de douche avec portes en PVC, verre dépoli. Bac à douche en céramique blanc. Parois murales recouvertes identiques ou restant de la pièce. Pommeau de douche en inox et fait pluie avec barres de maintien et mitigeur en inox. Lucarne en partie haute, verre dépoli, PVC double vitrage et barreaux anti intrusion.

WC : sol en lino imitation parquet couleur gris foncé. Murs recouverts de faïences petits carreaux beiges avec frise. WC en céramique blanc, plafond peint en blanc, point lumineux avec douille et ampoule, bouche d'aération.

Cuisine : absence de meubles. Sol recouvert d'un lino gris foncé imitation parquet, murs tracent de colle des anciens meubles, l'ensemble est abrupt, placo ou peint en blanc. Fenêtres armature PVC, double vitrage.

Deuxième chambre : sol recouvert de parquet flottant, retour de plinthes assorties, murs et plafonds peints en blanc, isolation phonique, clim réversible, point lumineux avec douille, fenêtre armature PVC avec volets bois donnant sur la partie route.

Appartement numéro 2 :

Il dispose d'un étage.

Pièce principale : sol en parquet flottant avec retour de plinthes, murs et plafonds peints en blanc, imposte donnant sur le second appartement afin de créer un puit de lumière, porte fenêtre avec garde-corps en fer donnant sur la route, PVC, et fenêtres qui donnent dans l'escalier en bois armature PVC. Escalier en bois ancien qui permet d'accéder au premier étage

Pièce principale/chambre : sol en parquet flottant avec retour de plinthes assorties, murs blancs, plafond recouvert d'un lambris à l'état brut des

poutres apparentes. VELUX, menuiserie boit. Enfoncement présent sur la droite donnant sur une fenêtre en PVC sur route.

Espace salle d'eau : aménagé, sol recouvert d'un parquet flottant de couleur foncée avec plinthes assorties, plafond en lambris blancs avec poutres blanches apparentes. Cabine de douche avec bac de douche en céramique blanc. Parois murales recouvertes de carreaux blancs et mauves. Plafond en lambris. Meuble avec plateaux blancs mélaminés et de portes de placard mauve avec une vasque en verre de forme circulaire avec mitigeur en inox, miroir. À gauche de ce meuble vasque, WC en céramique blanc avec assises en PVC blanc. Point lumineux dans cette pièce mais absence de fenêtres.

Clim réversible dans la chambre.

Accès aux combles depuis cet étage, vu directement du plafond sur les tuiles et la structure bois de la charpente. Murs en pierre à l'état brut. Sol état brut.

Système de surveillance mise en place avec présence de caméras (ancien contrat de vidéosurveillance avec la société Securitas).

CONDITIONS D'OCCUPATION:

Selon les informations ressortant du procès - verbal descriptif, l'immeuble saisi n'est grevé d'aucun bail de location en cours, selon les déclarations du propriétaire.

SERVITUDES:

L'huissier ayant dressé le procès - verbal descriptif ne relate pas de servitude.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME:

Tout enchérisseur fera son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera sensé s'être renseigné auprès de toute administration compétente à cet effet.

Selon le procès-verbal descriptif, la mairie de Pomarez déclare que la parcelle AB numéro 396, 91 rue de la halle est situé en zone UA et soumise à DPU simple au profit de la communauté de communes « « Coteaux et vallées des Luys ».

DROITS DE PREEMPTION :

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire (SAFER, locataire fermier, locataire d'un local d'habitation, commune…)

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

50 000 € *(CINQUANTE MILLE EUROS)*

Le montant de l'enchère minimum est fixé à 1.000 euros: MILLE EUROS

Fait et rédigé par l'Avocat poursuivant, le

PIECES ANNEXEES :

- L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation délivrée au débiteur saisi,
- Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement saisie.