

***CABINET MAGELLAN AVOCATS***

***Avocats Associés***

Cabinet MAGELLAN AVOCATS ASSOCIES

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

**Cluses et Conditions**

**SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :**

**Monsieur Jean-Marie GIULIANO**

**Une propriété bâtie comprenant une maison d'habitation  
Sise 2100 Route de Pouillon, Villa La Clairière  
40300 CAUNEILLE**

# **CONDITIONS GENERALES**

## **CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> - 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 de 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.

#### **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 ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ses droits, 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 L322 – 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 décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant 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 séquestrées produites 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 séquestre 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 AMIALE 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 décidée 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 versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R322 – 23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auquel sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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, conformément à l'article L313 – 3 du code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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 service de la publicité foncière 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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**

Le séquestre où 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 1<sup>er</sup> 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 l'avocat chargé 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 1<sup>er</sup> 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 CREDIT FONCIER DE FRANCE**, S.A au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France à PARIS (75013) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Cécile BADENIER, membre de MAGELLAN AVOCATS, pour Avocat constitué, Avocat au Barreau DAX, demeurant 26 Avenue du Maréchal Foch à 40130 CAPBRETON, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUR :

**Monsieur GIULIANO Jean-Marie**, né le 17 octobre 1967 à MARSEILLE de nationalité française, domicilié 2100 Route de Pouillon, Villa la Clairière à CAUNEILLE (40300)

## 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 30 août 2022, fait notifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

**Monsieur GIULIANO Jean-Marie**, né le 17 octobre 1967 à MARSEILLE de nationalité française, domicilié 2100 Route de Pouillon, Villa la Clairière à CAUNEILLE (40300)

### En vertu de :

de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Olivier Maysonnave, notaire associée de la SCP dénommée « Jean-Jacques Camy-Palou, Jean-Paul LARRAN, Olivier Maysonnave et Hélène Mounaix », Notaire à Peyrehorade le 14 juin 2011, contenant prêt par la société Crédit Foncier de France à Monsieur Jean-Marie, Paul GIULIANO, maçon, célibataire, demeurant à Marseille 6<sup>ème</sup> (13006), 24, Rue Aldebert, né le 17 octobre 1967 à Marseille, d'un principal de 67 050 €, amortissable sur une période de 300 mois, au taux d'intérêt fixe de 4,65 % l'an, taux effectif global de 5,41 %, entièrement exigible, outre les dépens de l'entière procédure .

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 :

Dossier : GIULIANO  
 Crédit N° : 3142023  
 Suivi par : A9801271

**Ce document n'est pas un justificatif fiscal**

**Décompte crédit 3142023 - GIULIANO au 01/12/2022**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 10/05/2022			62 841,92 €
Solde débiteur au 10/05/2022		2 856,52 €	
<b>Créance exigible au 10/05/2022</b>		<b>0,00 €</b>	<b>65 698,44 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 65 698,44€ = 4 598,89 € (pour mémoire)			
Report au 10/05/2022		0,00 €	65 698,44 €
Versements de la période	-293,00 €		
Intérêts au 10/06/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	259,46 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 10/06/2022	3,94 €	3,94 €	65 698,44 €
Versements de la période	-452,07 €		
Intérêts au 10/07/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	251,09 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 10/07/2022	-163,50 €	0,00 €	65 538,88 €
Versements de la période	-452,07 €		
Intérêts au 10/08/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	258,83 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 10/08/2022	-155,76 €	0,00 €	65 383,12 €
Versements de la période	-452,07 €		
Intérêts au 10/09/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	258,22 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 10/09/2022	-156,37 €	0,00 €	65 226,75 €
Versements de la période	-452,07 €		
Intérêts au 10/10/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	249,29 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 10/10/2022	-165,30 €	0,00 €	65 061,45 €
Versements de la période	-452,07 €		
Intérêts au 10/11/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	256,95 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 10/11/2022	-157,64 €	0,00 €	64 903,81 €
Versements de la période	-947,18 €		
Intérêts au 01/12/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	176,05 €		
Cotisation d'assurance	37,48 €		
Report au 01/12/2022	-733,65 €	0,00 €	64 170,16 €

**Décompte crédit 3142023 - GIULIANO au 01/12/2022**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Indemnité d'exigibilité 7,00%	4 598,89 €		
Frais de procédure	Pour mémoire		
Report au 01/12/2022	4 598,89 €	4 598,89 €	64 170,16 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 01/12/2022</b>			<b>68 769,05 €</b>
<small>(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)</small>			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 4,65% sur la base du solde principal de la période précédente.

Soit la somme de 68 769,05 Euros (soixante huit mille sept cent soixante neuf euros et cinq centimes) SAUF MEMOIRE (Compte arrêté au 1<sup>er</sup> décembre 2022), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires, ainsi que tous les frais y compris le coût du présent commandement et le droit proportionnel.

Les intérêts moratoires au taux de 4.65 %

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 SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE 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 bureau des Hypothèques de MONT DE MARSAN le 25 octobre 2022 4004P01S00044.

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 :

**23 FEVRIER 2022 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.

### **Lot 1 : Une propriété bâtie comprenant une maison d'habitation, et terrain en dépendant**

Sur la commune de Cauneille (40 300), lieu-dit Bergay, Villa la clairière, 2100 route de Pouillon, figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

Une propriété bâtie comprenant une maison d'habitation, solde cette construction et terrain en dépendant.

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Contenance
AM	162	BERGAY	Terrain bâti	0ha 15a 00ca

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 Monsieur Jean-Marie, Paul Giuliano au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Jean-Louis, Auguste, Dalliès, retraité, demeurant à Cauneille (40 300) route de Pau, maison Vert et Blanc, époux séparé de biens de Madame Béatrice Weimann, née à Sordes l'Abbaye (40 300) le 16 février 1983,

aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier Maysonnave, Notaire Associé à Peyrehorade en date du 14 juin 2011 publié auprès du Service de la publicité foncière de Dax le 27 juillet 2011 sous références 2011 D n° 9143, volume : 2011 P n° 5521.

et antérieurement :

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

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

**Anthony COUCHOT – Alexandre MOUYEN**

Commissaires de Justice Associés

**Jennifer PRAT - François SALA**

Commissaires de Justice Salariés

PROCES VERBAL  
DE CONSTAT



COMMISSAIRES  
DE JUSTICE



*COUCHOT - MOUYEN*

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dressé l'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT ET UN SEPTEMBRE à  
18h30

### A la demande de :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, S.A au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France à PARIS (75013) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Cécile BADENIER, avocat associé de MAGELLAN AVOCATS, société d'Avocats inscrite Barreau de Dax, dont le siège social est situé 12 rue du Général de Gaulle 40130 CAPBRETON, lequel est constitué sur le présent commandement et la procédure de saisie immobilière qui en sera la suite.

### Agissant ex vertu :

- des articles R-322.1 et L.322.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Olivier MAYSONNAVE, Notaire Associé à PEYREHORADE le 14 juin 2011

La requérante ayant fait signifier par acte de mon ministère en date du 30 août 2022 un commandement de payer valant saisie immobilière à Monsieur GIULIANO Jean-Marie, et demeuré infructueux à ce jour.

Elle me commet à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier sis :

#### **DESIGNATION**

Sur la commune de Cauneille (40300), 2100 Route de Pouillon, Villa la Clairière, une propriété bâtie comprenant une maison d'habitation, solde cette construction et terrain en dépendant, figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Contenance
AM	162	BERGAY	Terrain bâti	0ha 15a 00ca

Déférant à cette réquisition,

**Je soussigné, Maître Alexandre MOUYEN, Commissaire de Justice Associé au sein de la SCP ANTHONY COUCHOT ET ALEXANDRE MOUYEN COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, près le Tribunal Judiciaire de DAX (40), y demeurant 28 Rue Thore – BP 20111 à 40103 DAX CEDEX :**

Me suis transporté ce jour 2100 route de Pouillon – 40300 CAUNEILLE, où là étant, à 18h00, en présence de Monsieur Jean LABENNE du Cabinet DANDO LABENNE en charge d'effectuer la mesure des surfaces et en présence de Monsieur GIULIANO Jean-Marie ainsi déclaré qui nous a autorisé et permis l'accès aux lieux, j'ai procédé au descriptif des lieux comme suit :

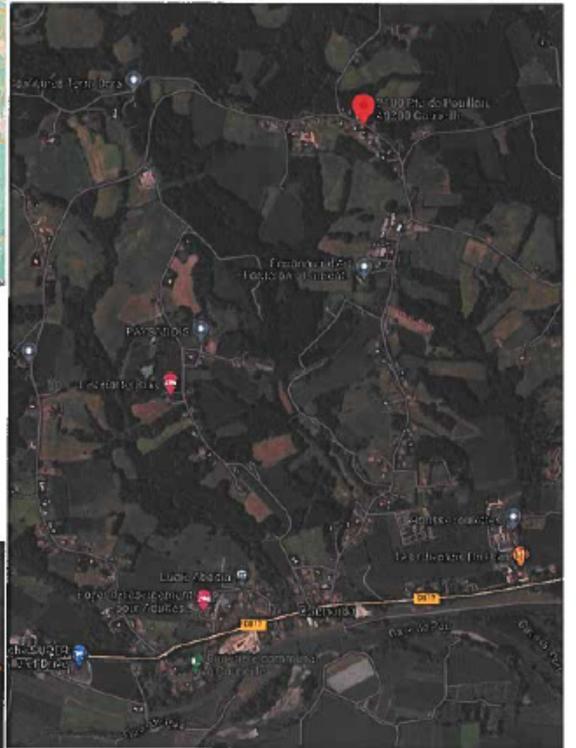
#### **DESCRIPTIF**

// Présentation de la commune :

Commune du Pays d'Orthe et Arrignans, peuplée d'environ 800 habitants, Cauneille est décrite par le site de la ville comme une « terre de vallées, de coteaux et de plateaux, surtout connue pour abriter de nombreux vergers de kiwis, complétant les productions classiques comme le maïs et la vigne, dès 1968. »

Cauneille est située à :  
3 km à l'Est de Peyrehorade  
25 km au Sud de Dax  
25 km à l'Ouest d'Orthez  
1 h au Nord-Ouest de Pau  
60 km de Biarritz

Le bien saisi est situé hors lotissement, à 2,5 km au Nord du Bourg de Cauneille.



## 11/ L'extérieur :

La parcelle saisie est de forme légèrement trapézoïdale.

Elle est délimitée :

- de la voie publique, au Sud, par partiellement, de part et d'autre du portail, un muret enduit avec dalles chaperonnées et de part et d'autre de ces murets, par une grande haie de cyprès de très grande hauteur.

Deux poteaux en béton enduits mais écaillés, avec chapeaux, reçoivent un double portail battant à lames verticale bois, peinture grise.

- Au niveau de la limite Ouest, séparation de la parcelle voisine par une clôture de piquets métalliques et grillage simple torsion.  
Est apposée contre ce grillage, une fine brande.
- Au Nord, la parcelle est bordée par une végétation très dense en tout genre dont des ronces.
- A l'Est par une clôture masquée par une dense haie de cyprès plantée sur la parcelle voisine.

Pas de vis-à-vis, hormis en bordure côté Ouest.

Terrain en pente sur son tiers arrière, côté Nord ; après la façade Nord présente une inclinaison conséquente jusqu'à la limite de propriété Nord.

La parcelle est pourvue de gazon, présence de quelques grands arbres notamment à proximité de la limite Nord et de la limite Est ainsi que dans l'angle Sud-Est.

Après le portail, au-devant de la façade Sud, aire de stationnement de véhicules constituée de cailloux en tout genre.

Sur cette parcelle est érigée une habitation dont les façades sont revêtues d'un crépi rustique de couleur rose saumon hormis la moitié de la façade Sud, revêtue d'un bardage de lames de bois de couleur gris foncé.

Toiture traditionnelle, trois pentes avec descentes d'eau pluviale, conduit de sortie du poêle, antenne de télévision.

Une applique au-dessus de l'entrée située au Sud.

La maison est de forme rectangulaire avec au Nord l'avancée terrasse et la pièce dite « garage ».

### Terrasse couverte Nord :

Adossée au mur de façade côté Nord, situé dans le prolongement de la porte d'entrée de la cuisine.

Accès de la terrasse à la cuisine par deux pas de marches, carrelés.

Toiture une pente, tuiles traditionnelles.

Sol : carrelage de section carrée de couleur sable.

Bardage bois de couleur gris foncé.

Poutres de couleur gris foncé.

Lambris peint en blanc.

### Terrasse couverte Est :

Toiture deux pentes symétriques avec tuiles traditionnelles.

Sol Carrelé de couleur sable. Deux poteaux et poutres bois peints en gris foncé.

Sous face lambris bois.

Elle permet l'accès au séjour / salle à manger en franchissant un pas de marche.

### III/ L'intérieur :

La maison comprend : un séjour / salle à manger avec coin cuisine, un cellier qui communique avec un garage, un couloir qui dessert trois chambres, une salle de bains et un WC.

#### Le séjour / salle à manger avec coin cuisine :

Sol : carrelage de section carrée et de couleur blanche avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : enduit basque de couleur blanche.

Plafond : lambris bois de couleur blanche.

#### Equipements et huisseries :

Une porte d'entrée en bois, vitrée avec croisillons bois, condamnée par un volet battant en bois assorti.

Une baie vitrée coulissante menuiserie PVC blanc condamnée par un volet roulant manuel, orientation Est.

Donnant sur rue, une double porte fenêtre vitrée en PVC condamnée par un volet roulant manuel.

Un boîtier d'interphone de marque DUNE.

Quatre points lumineux au plafond avec abat-jour commandés par divers interrupteurs simples.

Prises électriques.

Trois convecteurs à inertie sèche.

Un poêle à bois sans marque apparente.

Un placard encastré avec deux portes coulissantes sur rails avec à l'intérieur, des étagères et penderie.

Une petite fenêtre vitrée en PVC condamnée par des grilles de défense donnant sur la partie Est.

Côté Est, une deuxième fenêtre vitrée en PVC condamnée par une grille de défense.

#### Le coin cuisine :

Un îlot central avec plan de travail stratifié de couleur blanche.

Dessous, trois portes de placards de couleur rouge bordeaux.

Un évier un bac avec égouttoir en résine, robinetterie mitigeur eau chaude eau froide.

Une plaque à induction de marque CANDY, quatre feux intégrés.

Un four encastré de marque SAUTER et divers tiroirs et portes de placards.

Au-dessus de la plaque à induction, une hotte avec un filtre ; la hotte m'est déclarée HS.

Quatre portes de placards suspendues.

Autour du plan de travail, présence d'une crédence carrelée, petits carreaux de section carrée avec frise horizontale grise.

#### Le cellier :

Celui-ci est accessible depuis la cuisine.

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : plâtrerie peinture blanche.

Plafond : lambris bois avec cornières.

#### Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte en gris foncé avec serrure et clé communiquant avec la cuisine.

Une porte bois de couleur bleu clair communiquant avec le garage.

Un interrupteur simple.

Une ampoule sur douille au plafond.

Une fenêtre en PVC avec verre opaque condamnée par des grilles de défense donnant sur la parcelle côté Nord.  
Une arrivée d'eau pour machine.  
Diverses prises électriques.

#### Le garage :

Accès à cette pièce possible soit depuis l'extérieur (terrasse Nord) soit depuis le cellier.

Sol : carrelage de couleur sable, carreaux de section carrée, absence de plinthe.

Parois murales : peinture gouttelettes de couleur blanche.

Plafond : plâtrerie peinte en blanc et poutres bois apparente.

#### Equipements et huisseries :

Une porte précédemment décrite dans la rubrique « cellier ».  
Une porte bois de séparation avec l'extérieur.  
Un ballon d'eau chaude de 150 litres.  
Une ampoule sur douille fixée sur la poutre.  
Un tableau électrique, deux rangées avec disjoncteur.  
Des étagères sur équerre.  
Une fenêtre vitrée en PVC avec grilles de défense orientée Ouest.

#### Le couloir :

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche, identique au précédent avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : crépi basque de couleur blanche.  
Pan de mur au fond du couloir, lambris bois peint en gris foncé.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

#### Equipements et huisseries :

Un point lumineux de type ampoule sur douille avec abat-jour au plafond.  
Un convecteur à inertie sèche.

#### WC :

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche, identique au précédent avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : plâtrerie peinte en blanc.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

#### Equipements et huisseries :

Un bloc WC avec abattant double.  
Une grille de ventilation.  
Une porte bois avec serrure, sans clé, de couleur noire.

### La salle de bains :

Sol : carrelage de section carrée de couleur blanche, identique au précédent avec plinthes carrelées assorties.

Parois murales : deux tiers inférieurs, crédence carrelée avec carreaux de section rectangulaire et frise en partie supérieure et pour le restant, plâtrerie peinte en blanc.

Plafond : lambris peint en blanc.

### Equipements et huisseries :

Une porte bois peinte en noire avec serrure, sans clé.

Une baignoire en PVC avec robinetterie mitigeur eau chaude / eau froide, pommeau et barre de douche.

Une fenêtre en PVC avec verre opaque, condamnée par une grille de défense donnant sur la parcelle côté Nord.

Une ampoule sur douille au plafond avec abat-jour.

Un meuble deux vasques avec robinetterie mélangeur eau chaude / eau froide.

En-dessous, portes de placard en bois.

Au-dessus, étagère bois avec un néon en applique.

Un sèche serviette électrique.

### Chambre n°1, au fond du couloir à droite :

Sol : revêtement en plastique de type linoléum de couleur foncé avec plinthes en bois peintes en blanc pour certaines et rouge pour les autres.

Parois murales : toile de verre peinte en blanc ; toile de verre peinte en rouge sur le pan de mur côté Ouest.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

### Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte de couleur noire avec serrure et clé.

Une double fenêtre en PVC vitrée condamnée par des volets roulants manuels.

Un convecteur de marque BLYSS.

Un dressing constitué de deux portes coulissantes sur rails avec étagères et penderie.

Une ampoule sur douille au plafond.

Un interrupteur simple.

Diverses prises électriques.

### Chambre n°2, au fond du couloir à gauche :

Sol : revêtement en parquet stratifié bois avec plinthes en bois, peintes en violet clair.

Parois murales : tapisserie de couleur rose clair pour deux pans de murs et couleur gris clair pour le pan de mur donnant sur rue.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

### Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte de couleur noire avec serrure et clé.

Une double fenêtre en PVC vitrée condamnée par des volets roulants manuels.

Un convecteur à inertie sèche de marque BLYSS.

Un dressing constitué de deux portes coulissantes sur rails avec étagères et penderie.

Une ampoule sur douille au plafond.  
Un interrupteur simple.  
Diverses prises électriques.

#### Chambre n°3, première à gauche :

Sol : revêtement en parquet stratifié bois avec plinthes en bois peintes en violet clair.

Parois murales : peinture blanche.

Plafond : lambris peint en blanc avec cornières.

#### Equipements et huisseries :

Une porte en bois peinte de couleur noire avec serrure et clé.  
Une double fenêtre en PVC vitrée condamnée par des volets roulants manuels.  
Un convecteur à inertie sèche de marque BLYSS.  
Une ampoule sur douille au plafond.  
Un interrupteur simple.  
Diverses prises électriques.

### *IV/ Déclarations des parties :*

Présence d'une fosse septique située au-devant de la terrasse côté Nord dont l'épandage se fait à proximité de la ligne de propriété.

La clôture au Nord, à l'Ouest et Est appartient à Monsieur GIULIANO.

L'année de construction de la maison est 1997.

La taxe foncière est d'environ 2600 euros.

Le chauffage se fait par le poêle à bois et les convecteurs à inertie sèche.

La maison est occupée par Monsieur GIULIANO et sa fille mineure.

L'estimation effectuée par agence immobilière est aux alentours de 220 000 à 230 000 euros.

### *V/ Renseignements relatifs à l'urbanisme :*

J'ai pris attache avec la mairie de CAUNEILLE qui m'a déclaré que la parcelle saisie se situe en zone NH du PLU et que la commune ne dispose pas de droit de préemption.

Mes opérations terminées à 19h35, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal afin de servir et valoir ce que de droit.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte sur 10 pages en deux originaux, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude, le second sera remis entre les mains de la requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

*Maitre Alexandre MOUYEN*  
*Commissaire de Justice Associé*



**Coût** : Trois cent soixante et un euros et quarante huit centimes

LIBELLE	EUROS
Art DEPLACEMENT	7,67
Honoraires	219,16
VACATIONS	74,4
BASE HT	301,23
TVA 20 %	60,25
<b>TOTAL TTC</b>	<b>361,48</b>

### **CONDITIONS D'OCCUPATION:**

Selon les informations ressortant du procès - verbal descriptif, l'immeuble saisi est actuellement occupé par Monsieur Jean-Marie GIULIANO en SA qualité de propriétaire. Il ne fait actuellement l'objet d'aucun bail.

### **SERVITUDES:**

L'huissier ayant dressé le procès - verbal descriptif ne fait état d'aucune 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.

L'Huissier a pris attache avec la Mairie de CAUNEILLE qui lui a déclaré que la parcelle se situe en zone NH du PLU.

### **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...)

La Commune ne dispose pas de droit de préemption.

### **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 :

**QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS  
(94.000 €)**

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

Fait et rédigé par l'Avocat poursuivant, le 19 décembre 2022

### **- PIECES ANNEXEES :**

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