

MAGELLAN AVOCATS
DAUGA CUVREAU RODOLPHE GOTTE

Avocats Associés

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

Cluses et Conditions

SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Emmanuel BOUTEILLE

RESIDENCE LA CAPRANIE

Lot n°4 ET Lot n°12

10 Rue de la Mairie

40180 TERCIS LES BAINS

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - 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 séquestrés 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 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 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 19 Rue des Capucines BP 65 à PARIS CEDEX (75050) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Anne-Lorraine RODOLPHE, membre de MAGELLAN AVOCATS, pour Avocat constitué, Avocat au Barreau DAX, demeurant 7, rue d'Eyrose 40100 DAX, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUR :

Monsieur BOUTEILLE Emmanuel Joseph, Albert,
né le 24 novembre 1969 à Sartrouville (Yvelines)
de nationalité française,
chauffeur routier,
domicilié 76 route de la Chalosse à NARROSSE (40180)

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 1^{er} août 2019, fait notifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

En vertu de :

de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Pierre – Hubert ROUSSEAU, Notaire à DAX, (40100) le 25 juin 2010 contenant deux prêts par la banque CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Emmanuel Joseph Albert BOUTEILLE :

- premier prêt : nouveau prêt à 0 %, numéro 1348262 de 20 700 €, au taux de 0 % l'an, et au taux effectif global de 0,71 % entièrement exigible,
- second prêt : foncier liberté, numéro 1134827 d'un principal de 100 100 € au taux d'intérêt fixe de 4,05 % l'an, et au taux effectif global de 5,04 %, entièrement exigible.

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 152.508,14 euros (arrêtée au 15.07.2019), se décomposant en :

1. crédit numéro 1134827 :	131 115,22 €,
2. Crédit numéro 1134826 :	21 392,92 €

Créance arrêtée au 15 juillet 2019, en principal, intérêts et accessoires.

1. Les intérêts moratoires du Crédit numéro 1134827 de chaque période mensuelle, sont calculés au taux du prêt de 4,05 % sur la base du solde principal de la période précédente.
2. Les intérêts moratoires du crédit numéro 1134826, de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0,00 % sur la base du solde du principal de la période précédente.

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 – Hypothèques de MONT DE MARSAN le 25 septembre 2019 sous le numéro S00061.

Assignation a été donnée au débiteur d'avoir à comparaitre devant le tribunal de grande instance – futur tribunal judiciaire – juge de l'exécution de DAX à l'audience d'orientation, le :

JEUDI 23 JANVIER 2020 A 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.

RESIDENCE LA CAPRANIE

sur la commune de TERCIS LES BAINS,
10 rue de la Mairie

Désignation du bien donné en garantie :

Sur la commune de TERCIS LES BAINS (Landes) lotissement communal « LA CAPRANIE ».

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété comprenant :

- un bâtiment à élever à rez-de-chaussée et un étage au-dessus, un bâtiment B élevant à rez-de-chaussée et un étage au-dessus,
- divers emplacements à usage de parking,
- et terrain en nature de sol des constructions, d'emplacements de parking, et de jardin.

Cadastré sous les références suivantes

section	numéro	lieu-dit	contenance
Al	244	Lartigue	0ha 08a 09ca
Al	245	Lartigue	0ha 08 92ca
Contenance totale			0ha 17a 01ca

Précision est ici faite que le terrain d'assiette de cette copropriété constitue les lots numéro 16 et 17 du lotissement communal dénommé « la Capranie », autorisée par Monsieur le Maire de Tercis les bains aux termes d'un arrêté en date du 12 octobre 2004 portant le numéro 4031404C3001, ayant fait l'objet de deux modificatifs suivant arrêtés délivrés par ledit maire, les neufs et 27 janvier 2006.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO QUATRE (4) : dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement comprenant : salon, cuisine, cellier, deux chambres, salle de bains, WC, dégagement, balcon.

Et les CENT QUINZE /MILLIEMES (115/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DOUZE (12) : à l'extérieur, un emplacement à usage de parking,

Et les TROIS /MILLIEMES (3/1000èmes) des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division avec tous immeubles par destination pour en dépendre.

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établie suivant acte sous seing privé dressé par Monsieur Roger DUCOURAU, géomètre expert à Dax (Landes), 2, Rue du Tuc d'Éauze, le 3 novembre 2006, déposé au rang des minutes de Maître Pierre – Hubert Rousseau, notaire à Dax, suivant acte à son rapport en date du 8 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Dax (Landes), les quatre jullets et 27 août 2007, volume 2007P n° 5291, et d'une attestation rectificative du 22 août 2007, publié le 27 août 2007 volume 2007P n° 6679.

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 :

RESIDENCE LA CAPRANIE

Lesdits biens appartenant à Monsieur Emanuel Joseph Albert BOUTEILLE, divorcé SAUTEREAU au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

La société civile immobilière « LA CAPRANIE », société civile au capital de 1000 €, ayant son siège social à Bayonne (Pyrénées-Atlantiques) 2, chemin de marouette, identifiée sous le numéro SIREN 489 174 540 RCS Bayonne,

aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre – Hubert Rousseau, notaire à Dax, en date du 25 juin 2010, publié au bureau des hypothèques de Dax le 6 août 2010, volume 2010 P n° 5491.

et antérieurement :

Du chef de la commune de Tercis les bains, département des Landes, ayant son siège social à Tercis les bains, hôtel de ville, identifiée sous le numéro SIREN 214 00 347 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

la commune de Tercis les bains, département des Landes, ayant son siège social à Tercis les bains, hôtel de ville, suivant acte reçu par Maître Rousseau, Notaire à Dax le 27 juin 2006, publié au Bureau des Hypothèques de DAX le 10 août 2006, Volume 2006P n° 147.

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

Aux termes du procès-verbal descriptif dressé par l'huissier le 20 août 2019, le bien saisi est situé au centre de la commune de TERCIS LES BAINS, à proximité de l'église et des commerces. Il s'agit d'une résidence avec deux bâtiments. L'appartement est situé au sein du bâtiment A, au premier étage sur main gauche, numéroté 3.

Accès à la résidence non condamnée par un portail, bloc de boîte aux lettres, extérieur garni d'arbustes correctement entretenus. Parking constitué d'un enrobé en état d'usage.

Le bâtiment A comportent un rez-de-chaussée et un étage avec à chaque niveau, deux appartements.

Au rez-de-chaussée du bâtiment, présence d'une plaque professionnelle d'un ostéopathe.

Façade enduite et poutres apparentes. Traces de coulure et de salissures en pied de façade, toiture à quatre pans.

Accès à l'appartement par un escalier carrelé avec main courante en bois, couvert par la sous face du toit.

L'intérieur de l'appartement est en bon état général. Il comprend une entrée/séjour avec coin cuisine, deux chambres, une terrasse, un WC, une salle de bains et un escalier.

1. Entrée/séjour avec coin cuisine : sol carrelé de couleur blanc crème avec plinthes assorties, parois murales, plâtrerie peinte en blanc. Plafond blanc. Porte d'entrée ISO plane un ensemble ouverture vitré de deux vantaux coulissants donnant sur la terrasse avec volet roulant électrique, deux convecteurs électriques, trois points lumineux, boîtier de thermostat, armoires électriques et disjoncteur.
2. Le coin cuisine comprend un ensemble plan de travail en équerre, stratifié, et décoration imitation parquet. Crédence carrelée murale et plaques au niveau de la hotte aspirante. Évier avec un bac avec égouttoir, robinetterie mitigeur eau chaude ou froide, trois placards suspendus en applique, hotte aspirante, plaque à induction, four, placards et tiroirs, hotte de ventilation, double fenêtre PVC vitrée donnant sur la rue côté terrasse avec volet roulant électrique, série de prises et interrupteurs divers.
3. Le cellier : sol carrelé de couleur blanc crème avec plinthes assorties, parois murales, plâtrerie blanc plafond blanc. Porte ISO plane de condamnation avec la cuisine, sans serrure, point lumineux, hotte de ventilation, ballon d'eau chaude, étagère fixée sur équerre.
4. Chambre numéro 1 , donnant sur la rue de la mairie : sol carrelé assorti aux précédents avec plinthes carrelées, mur plâtrerie blanc plafond blanc. Convecteurs électriques sous la fenêtre, double fenêtre PVC donnant sur la rue de la mairie condamnée par un volet roulant électrique, porte ISO plane de condamnation avec le séjour. Ampoule sur douille au plafond.
5. Chambre numéro 2 : donnant sur le parking de la résidence : sol assorti aux autres pièces, mur blanc plafond blanc. Convecteurs électriques, double fenêtre PVC vitrée donnant sur le parking condamné par un volet roulant électrique, porte ISO plane de condamnation avec le séjour, point lumineux de type globe au plafond.

6. Salle de bains : sol et plinthes assorties aux précédents, pièce recouverte de toile de verre peinte en blanc, plafond blanc. Portent-ils aux plaintes de condamnation à quart de tour avec l'entrée, convecteurs électriques avec fixation sèche serviette, plan de travail recevant un lavabo, robinetterie mitigeur eau chaude et eau froide. Au-dessus du plan de travail, de porte de placard avec étagères et trois tiroirs. Crédence carrelée au-dessus du plan de travail. Baignoire avec crédence carrelée blanche et prise, grille de ventilation, barres de rideau de douche, robinetterie mitigeur eau chaude/froide, barres de fixation de robinetterie. Ampoule sur douille au plafond.
7. WC : sol et plinthes assorties aux précédents, mur en toile de verre peint en blanc, plafond blanc. Porte ISO plane à condamnation à quart de tour, bloc WC avec abattant double, étagère au-dessus fixée, grille de ventilation, petite fenêtre avec verre opaque donnant sur le parking condamné par une grille de défense. Ampoule sur douille au plafond.
8. Terrasse : exposition sud donnant sur la rue de la Capranie. Sol carrelé délimité latéralement par un mur de soubassement enduit et côté rue par une grande jardinière en béton elle-même bordée de mains courantes en bois. Point lumineux en applique. Terrasse surplombant le jardin privatif.

chauffage électrique

Relevé des surfaces communiquées : 67,23 m² au total hors balcon, 12 m² pour le balcon.

CONDITIONS D'OCCUPATION:

Selon les informations ressortant du procès - verbal descriptif, l'immeuble saisi est actuellement occupé par Madame Kathleen DUFAY suivant bail écrit signé au mois de février 2018 et entrée dans les lieux le 1^{er} mars 2018. (Pas de copie remise à huissier)

Loyer actuel de 600 € par mois.

SERVITUDES:

L'huissier ayant dressé le procès - verbal descriptif ne mentionne 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.

Huissier a pris attache avec la mairie de TERCIS LES BAINS qu'il a informés que la parcelle se situe en zone UAa du PLU et que la commune bénéficie d'un droit de préemption simple.

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 :

49 200 €
(QUARANTE NEUF MILLE DEUX CENTS 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 saisi.