

MAGELLAN AVOCATS

Société d'Avocats inscrite au Barreau de DAX

Représentée par Maître Anne-Lorraine RODOLPHE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

Clauses et Conditions

SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

**Madame Annie-Anna VALUN es qualité de légataire de Madame
Clairette Andrée Marie VALUN, veuve Gourdon, décédée le 28
décembre 2016**

**Commune de SAINT GEOURS DE MAREMNE
une maison d'habitation de plain-pied avec piscine.**

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 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 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 REQUETES 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 12, Rue du Général de Gaulle 40130 CAPBRETON, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUR :

Madame VALUN Annie-Anna Mireille, née le 25 mai 1944 à CONTY de nationalité française, retraitée, domiciliée 275 rue Jules Barni, Résidence Le Belvédère entrée C22 à AMIENS (80000) en qualité de légataire de Madame Clairette Andrée Marie Valun , retraitée, veuve en première noce et non remariée de Monsieur Henri GOURDON, née à BEAUVAIS (OISE) le 18 octobre 1927, décédée à SAINT GEOURS DE MAREMNE, le 28 décembre 2016.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Le poursuivant susnommé et domicilié a, suivant exploit de la SCP MARQUE - HANOT, Etude d'Huissiers à AMIENS CEDEX, en date du 13 décembre 2019, fait notifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

Madame VALUN Annie-Anna Mireille, née le 25 mai 1944 à CONTY de nationalité française, retraitée, domiciliée 275 rue Jules Barni, Résidence Le Belvédère entrée C22 à AMIENS (80000) en qualité de légataire de Madame Clairette Andrée Marie Valun , retraitée, veuve en première noce et non remariée de Monsieur Henri GOURDON, née à BEAUVAIS (OISE) le 18 octobre 1927, décédée à SAINT GEOURS DE MAREMNE, le 28 décembre 2016.

En vertu de :

de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Christophe Duplantier, Notaire à Dax (Landes) le 8 juin 2009 contenant prêt par la banque Crédit Foncier de France à Madame Clairette Andrée Marie Valun, retraitée, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Henri Gourdon, né à Beauvais (Oise), le 18 octobre 1927, décédée le 28 décembre 2016 à SAINT GEOURS DE MAREMNE,

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 :

- Créance en principal au 28 décembre 2016 :	341 756,97 €
- intérêts de retard au taux légal du 28 décembre 2000 au 15 novembre 2019 :	7948,73 €
- créance totale :	349 705,70 €

Créance arrêtée au 15 novembre 2019

Les intérêt moratoires courant autour de l'intérêt légal.

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 et de l'enregistrement de Mont de Marsan, le 30 janvier 2020, sous référence S00007.

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

JEUDI 11 JUIN 2020 à 10H

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 Saint-Geours de Maremne (Landes) route de Lourgon, 3 Impasse du Pey

Une maison d'habitation de plain-pied avec piscine de 146 m², s

Une maison d'habitation de plain-pied, avec piscine de cinq pièces dont quatre chambres avec chauffage individuel, construite en 2000, dotée d'une fosse septique, sur une parcelle totale de 2944 m² et son chemin d'accès.

1. Un immeuble comprenant une maison d'habitation, une piscine, terrain autour en nature de sol et jardin

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
BN	33	Route de Lourgon	00ha 25a 00ca
BN	45	Lebielle	00ha 3a 54ca
		CONTENANCE TOTALE	00 ha 28a 54ca

2. Le quart indivis d'un terrain à usage d'accès en bordure de la route de Lourgon

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
BN	34	Lebielle	00ha 00a 90ca

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 :

L'immeuble désigné appartient en propre à Madame Valun veuve Gourdon, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, pendant son veuvage, de Monsieur Daniel Daney, retraitée, et Madame Jacqueline Fernandez, préretraitée, son épouse, demeurant ensemble à Saint Geours de Maremne, route de Lourgon, aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe Duplantier, notaire à Dax, le 30 août 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Dax, le 11 octobre 2007, volume 2007P, n° 7844.

et antérieurement :

Ledit immeuble dépendait de la communauté de biens existants entre Monsieur et Madame Daney, pour en avoir fait édifier les constructions sur un terrain acquis par eux, au cours et pour le compte de la communauté, de :

Monsieur Jeannot Lasserre, propriétaire, époux de Madame Marie Christiane Haristoy, en ce qui concerne les parcelles cadastrées section

BN numéro 33 et 34, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel Duplantier, notaire à Dax, le 9 septembre 1999, publié au bureau des hypothèques de Dax le 1^{er} octobre 1999, volume 1999 P n°6833 ; et en ce qui concerne la parcelle cadastrée BN numéro 45, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel Duplantier, notaire à Dax, le 14 juin 2007, publié au bureau des hypothèques de Dax le 17 juillet 2007, volume 2007 P n° 5656.

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 le procès-verbal descriptif dressé le 14 janvier 2020,

Le bien saisi est situé hors lotissement à 1 km au sud est du centre-ville et de ses commerces et commodités. L'accès depuis la route de LOURGON se fait en empruntant l'impasse du Pey qui dessert quatre habitations.

Chemin constitué de calcaire et cailloux, bordé par les clôtures des propriétés voisines.

Portail coulissant, sur rail électrique, et actuellement manuel, parce que l'électricité est coupée. Interphone.

Parcelle entièrement clôturée, végétation dense.

Actuellement parcelle à l'état d'abandon, non entretenue ; végétation dense, abondante et anarchique et présence de plusieurs arbres d'ornement (mimosas, pins, palmiers etc.). Accès depuis le portail jusqu'à la maison par un chemin de calcaire gravillonné, éclairage de part et d'autres.

Face à la façade sud de la maison, présence d'une piscine dans le prolongement de la terrasse avec pourtour entièrement carrelé et les margelles en béton.

Au fond de la parcelle, cabanon métallique avec toiture une pente et bardage métallique. Ouverture condamnée.

Maison d'habitation de forme rectangulaire, avec quelques cassures de façade et un abri voiture dans le prolongement de la façade ouest. Toiture : Tuiles canal multi pente pour l'habitation et deux pentes pour l'abri voiture. Deux souches de cheminées visibles.

Terrasse devant le séjour façade sud, donnant sur la piscine, couverte, deux pentes, plus élevés que les autres pentes. Charpente bois peinte en blanc, sous face de toiture : bardage PVC blanc. Sol de la terrasse carrelée identique à celui du pourtour de la piscine. Espace cuisine d'été

avec crédence, cheminée et plan de travail carrelé sur structure maçonnée. Spot sur poutre et point lumineux en applique ;

À l'arrière de la parcelle, petit appentis en ossature bois, servant d'abri bois ;

Au niveau de la façade nord, présence d'un petit carré carrelé de terrasse non recouvert dans le prolongement de la baie du séjour et accès à une porte qui semble être celle du garage (pas de clés pour y accéder). Nombreuse végétation.

Groupe de climatisation de marque Zodiac.

Abri voiture : structure poteaux bois, peints en blanc, poutres apparentes et sous face constituée par un lambris PVC blanc. En partie carrelé.

Porte d'entrée à côté de l'abri voiture.

Entrée sol carrelé avec deux styles de carreaux distincts.

L'habitation comprend : une entrée – séjour, un WC, une porte semblant donner au garage, une cuisine avec cellier, un bureau, un couloir qui dessert trois chambres dont une avec salle de bains et salle d'eau.

L'électricité est coupée.

1. Entrée – séjour : sol carrelé blanc, plinthes assorties, mur de couleur jaune clair, séjour avec plusieurs cassures des pans de murs. Plafond blanc ; dans le séjour, plafond cathédrale avec poutres apparentes peintes en jaune clair et lambris bois peint en blanc.

Tous les volets comportent des boîtiers électriques (fonctionnement non testé faute d'électricité).

Équipements et huisseries : une porte d'entrée avec deux oculi verticaux avec verre opaque, boîtiers d'interphone du portail, plusieurs interrupteurs, points lumineux ; au centre du séjour, un poêle à bois, métallique de forme carrée avec insert et conduit.

Deux baies vitrées trois éléments coulissants aluminium, donnant sur la terrasse, face à la piscine. Une ouverture vitrée assortie, un châssis fixe sur le même pan de mur ; au-dessus des 2 baies vitrées coulissantes donnant sur la piscine, deux ouvertures vitrées fixes donnant sur la terrasse. Une ouverture vitrée alu deux portes coulissantes condamnées par un volet roulant donne sur la petite terrasse au nord de l'habitation.

2. La cuisine : sol carrelé blanc, plinthes assorties. Peinture jaune clair sur les murs, plafond blanc.

Équipements et huisseries : une porte bois blanche, de séparation avec le séjour, divers spots au plafond, grille de ventilation ; dans l'angle sud-ouest, deux baies vitrées double coulissantes en aluminium.

Une cuisine équipée avec un plan de travail stratifié en L comportant une colonne avec placard et encastrement pour four, une plaque à induction quatre feux de marque SAUTER, un évier en résine deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur eau chaude/froide. Au-dessus de la plaque à induction, une grille, une hotte d'aspiration. Sous le plan de travail, divers tiroirs, portes de placard, lave-vaisselle encastré et meuble recevant un réfrigérateur intégré.

Sur le pan de mur donnant sur le cellier, petite crédence carrelée murale à partir de laquelle est fixé un plan de travail sur pilier métallique faisant office de table de snack ; une double baie vitrée coulissante en aluminium condamné par un volet roulant électrique donnant sur la terrasse côté piscine.

3. Cellier attenant à la cuisine : séparé par une porte en bois, carrelé identique au précédent, peinture jaune clair sur les murs, plafond blanc.

Équipements et huisseries : globe lumineux au plafond, placards encastrés devant un coulissant, contenant quatre colonnes étagères, une ouverture vitrée en aluminium avec verre opaque donnant sur la porte d'entrée côté ouest.

4. Le WC : situé dans un petit sas immédiatement à gauche après l'entrée. Sol carrelé blanc, faïence murale de couleur saumon et peinture jaune clair, plafond blanc.

Équipements et huisseries : un bloc WC avec un battant, un dérouleur de papier, une butée de porte, une porte en bois, une fenêtre aluminium avec verre opaque sur l'entrée de l'habitation, une grille de ventilation.

Dans le petit sas, face à la porte des WC, un meuble lavabo avec un bac, mitigeur eau chaude ou froide. Crédence carrelée à la crise, grand miroir, réglette lumineuse, sous le plan de travail placard deux portes avec étagères de rangement.

Dans le sas, présence d'une porte en bois, fermé à clé, donnant accès au garage.

5. Le bureau : accès depuis le séjour. Sol carrelé blanc, plinthes assorties, murs en peinture jaune clair, plafond poutres apparente jaune clair et lambris en bois peint en blanc, grande hauteur sous plafond.

Équipements et huisseries : porte en bois de condamnation avec le séjour, boîtiers de thermostat, fenêtre en aluminium deux vantaux coulissants condamnés par le roulant électrique, diverses prises et interrupteurs, de planches d'étagères fixées en applique.

6. Le couloir desservant la partie nuit : sol carrelé blanc, plinthes assorties, peinture murale jaune clair, plafond blanc.

Équipements et huisseries : sol carrelé blanc, plinthes assorties. Murs en peinture jaune clair, plafond blanc.

Équipements et huisseries : une porte en bois avec verre opaque et croisillon, Séparation avec le séjour, applique lumineuse, interrupteurs, prises, thermostat.

7. Chambre numéro 1 : à gauche, orientée nord. Parquet stratifié au sol avec barre de seuil, plinthes assorties, murs en peinture jaune clair, plafond blanc.

Équipements et huisseries : une porte en bois de condamnation avec le couloir, plusieurs interrupteurs et commandes de volets, une double fenêtre en aluminium coulissante avec volets roulants.

8. Chambre numéro 2 : deuxième à gauche. Parquet stratifié au sol avec barre de seuil, plinthes assorties, murs en peinture jaune clair, plafond blanc.

Équipements et huisseries : une porte en bois de séparation avec le couloir, une fenêtre double en aluminium, coulissante, condamné par un volet roulant, donnant à l'est. Fixé sur le mur : espaliers en bois avec différent accessoires.

9. Le WC : au bout du couloir. Sol carrelé blanc, sur les murs faïence saumon aux deux tiers, tiers supérieur peinture jaune clair, plafond blanc.

Équipements et huisseries : un bloc WC abattant double, une fenêtre alu avec verre opaque, donnant côté est de la parcelle, une part d'aide fixée au mur, une butée de porte, une porte en bois avec condamnation à quart de tour, une applique lumineuse, une grille de ventilation.

10. La salle d'eau : sol carrelé vert clair, murs trois quarts crédence carrelée avec frise, le reste peinture vert clair. Plafond blanc

Équipements et huisseries : une porte en bois à condamnation, un convecteur électrique, une barre métallique pour serviette, un portemanteau, un grand plan de travail marbre avec lavabo avec mitigeur eau chaude/eau froide. Au-dessus, de placards latéraux. Au milieu réglette avec grand miroir et spots. Lumière au plafond. Sous le plan de travail, portes de placards et tiroirs. Cabine de douche avec porte vitrée. Dans la douche, receveur de douche, crédence carrelée, barre de maintien, mitigeur eau chaude/eau froide. Une fenêtre en aluminium avec verre opaque donnant à l'est, grille de ventilation.

11. Chambre avec salle de bains : parquet stratifié au sol avec barre de seuil, plinthes assorties, murs peinture saumon, plafond blanc.

Équipements et huisseries : trois portes-fenêtres coulissantes en aluminium avec volet roulant donnant au sud, plusieurs interrupteurs et prises électriques.

Attenant et communiquant avec cette chambre par une porte en bois, une salle de bains : sol couleur ivoire, faïence sur les deux tiers inférieurs du mur, frise, le reste peinture blanche, plafond blanc.

Équipements et huisseries : un bidet, une baignoire en encoignure avec mitigeur eau chaude/froide. Au-dessus, ouverture vitrée en aluminium donnant sur la piscine et le portail. Une grille de ventilation, un grand ensemble de meubles de salle de bains avec un plan de travail marbre, lavabo intégré, mitigeur eau chaude/froide, en dessous : divers placards et tiroirs. Au-dessus du plan de travail, à 180°, avec réglette de lumière.

Surface habitable totale : 145,25m², hors la pièce supposée être celle du garage à laquelle huissier n'a pas eu accès.

CONDITIONS D'OCCUPATION:

Selon les informations ressortant du procès - verbal descriptif, l'immeuble saisi est actuellement vide.

SERVITUDES:

L'huissier ayant dressé le procès - verbal descriptif ne relate pas l'existence de servitudes.

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.

Les parcelles sont situées en zone Uhn du PLU de la commune.

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 bénéficie d'un droit de préemption renforcé.

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 :

126.000 €
(CENT VINGT SIX 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, et les métrés l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement saisi.