

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU

CAHIER DES CHARGES

LICITATION (lot N°1)

Contenant les clauses et conditions moyennant lesquelles les biens et immeubles ci-après désignés seront vendus sur licitation au plus offrant et au dernier enchérisseur, à l'audience des Criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU, au Palais de Justice de ladite ville, Site des Halles, Place Marguerite Laborde.

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Madame

Ayant pour avocat la **SELARL CASADEBAIG & ASSOCIES - ELIGE PAU** représentée par Maître Grégory CASADEBAIG, Avocat au Barreau de PAU, y demeurant 21 rue Henri Faisans, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

Monsieur

Non représenté

Monsieur

Ayant pour avocat Me Corinne TISNERAT, avocat au Barreau de PAU, demeurant à IDRON 64320, 1 allée Antoine de Bourbon, Résidence Confort, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En exécution :

➤ **D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PAU du 28 octobre 2015**, définitif en ce qu'il :

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes liquidation partage des successions de :

- né le 17 janvier 1930 à PAU et décédé le 19 janvier 2005 à MONTAUT,
- née le 1^{ER} juin 1938 à ASSAT et décédée le 30 mai 2009 à PAU, son épouse, sur la base du testament olographe rédigé par celle-ci le 27 mai 2009,
- Et de la communauté ayant existé entre eux.

Désigne à cet effet Me Marc CAZEILS, notaires à LOURDES,
Dit que la donation intervenue le 20 mai 2009 par devant Me OEUILLET, notaire à LOURDES, est valable.

Dit que le testament olographe rédigé le 27 mai 2009 par
est valable.

Dit que les adjudications seront précédées de l'ensemble des formalités de publicité utiles.»

Fait à Pau, les jour, mois et an que dessus. »

La Greffière
Mélaine LABAT

La Présidente
Christine LAMOTHE

➤ D'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Pau en date du 8 septembre 2020 qui :

« Statuant à nouveau

Constate qu'elle n'est saisie d'aucune demande d'attribution préférentielle des immeubles successoraux situés à MONTAUT, qui soit présentée ne serait ce qu'à titre subsidiaire par
, et dit n'y avoir lieu à attribution préférentielle au profit de ce dernier des immeubles successoraux dont s'agit ;

Dit que faute pour les parties de pouvoir parvenir à un partage en nature des immeubles successoraux sis à MONTAUT, il sera procédé à leur vente sur licitation ;

Ordonne à toutes fins utiles la licitation des immeubles successoraux situés à MONTAUT, et dit :

- *Que cette mesure soit poursuivie à l'initiative de la poursuite la plus diligente,*
- *Que les mises à prix des biens concernés seront fixées par référence à la valeur vénale qu'ils se sont vu attribuer par le premier Juge et sur la base des estimations expertales, à savoir :*
 - *une mise à prix de 130.000 € pour la propriété agricole composée d'une maison d'habitation avec dépendances, sise à MONTAUT, et cadastrée section N°560 à 568*
 - *une mise à prix de 28.000 € pour les deux parcelles constructibles sises à MONTAUT, et cadastrées section A n°551 et 552*
 - *une mise à prix de 70.000 € pour la parcelle sise à MONTAUT, et cadastrée section A N°1400,*
 - *une mise à prix de 70.000 € pour les parcelles constructibles sises à MONTAUT et cadastrées section A N°553,554,555 et 559,*
 - *une mise à prix de 15.000 € pour les parcelles sises à MONTAUT, et cadastrées section B N°147 et 156, section A N°1681,1679,804 et 814, 1371, 379,380,1237,1825,1828, 1552 et 1554 .*

Et ce avec faculté de baisse du quart et le cas échéant de moitié, en cas de carence d'enchères.

Dit que les dépens de première instance et d'appel, en ce compris le coût des différentes mesures d'investigations (expertises réalisées par le Docteur François CAZENAVE, et par Monsieur GALY, consultation confiée à Monsieur Albert GALY) seront employés en frais privilégiés de partage.

DESIGNATION :

MONTAUT (64800), 57 rue de Lassun : divers immeubles bâtis et non bâtis, cadastrés ainsi qu'il suit :

SECTION	N°	LIEUDIT	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	560	Rue de Lassun		00	45	00
A	561	Rue de Lassun		00	00	67

A	562	Rue de Lassun		00	00	67
A	563	Village		00	01	97
A	564	Village		00	00	28
A	565	Village		00	01	32
A	566	Village		00	01	91
A	567	Village		00	07	00
A	568	Village		00	00	31
Total				00	59	13

Comprenant :

- Une ferme (bâtisse en galets du gave avec une couverture en ardoises dont une partie a été partiellement refaite), d'une superficie totale habitable de 256,21 m², avec :

Au rez-de-chaussée : entrée dégagement, salle d'eau et salle de bains, 2 wc, salon, chambre, salle à manger, cuisine, souillarde, garage,

Au 1^{er} étage : palier, 5 chambres, cuisine,

Au deuxième niveau : à gauche de l'escalier, un grenier non habitable) et à droite de l'escalier, partie du grenier plus vaste.

- Grange séparée de la ferme, édifiées en galets du gave avec une toiture en tôles ondulées côté Sud Ouest, d'une superficie de 230,37 m²,
- Abri coté sud est, d'une superficie de 47 m²

Les biens dont s'agit sont plus amplement décrits dans le procès-verbal descriptif établi par Me BOUJU, de la SCP BOUJU DUSSERT DEL AGUILA, commissaires de justice, ci-annexé.

OCCUPATION DES LIEUX :

Aux termes du procès-verbal descriptif établi par Me BOUJU, huissier de Justice à Pau, en date du 5 janvier 2022, le bien est libre de toute occupation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

VISITE DES LIEUX :

La visite sera effectuée par la SCP BOUJU-DUSSERT-DEL AGUILA, commissaires de justice, 20 rue Latapie, 64000 PAU, tél : 05.59.27.73.98

ORIGINE DE PROPRIETE :

Attestation immobilière après le décès de M
, établie par Me OEUILLET, membre de la SCP « Marc CAZEILS et Jean OEUILLET » notaires à LOURDES, par acte en date du 23 décembre 2005, publiée au SPF de PAU le 06/02/2006 volume 2006 P n°416, suivi d'une attestation rectificative publiée le 05/04/2006 volume 2006 P N°1165.

Acte de notoriété successorale établi par Me DARRE, notaire à Lourdes, membre de la SCP « CAZEILS et DARRE, notaires associés) en date du 2 février 2010

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

Sont annexés au présent cahier des charges :

- les plan et extrait de matrice cadastrale
- les P.V descriptifs de la SCP BOUJU DUSSERT DEL AGUILA,
- les diagnostics établis par AQUITAINE EXPERTISE,

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme, plans de masse et de situation et l'extrait de matrice cadastrale sont annexés au présent cahier des charge.

Il y est renvoyé.

DROITS DE MUTATION

Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée, et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'acquéreur, indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication des frais préalables à la vente, devra supporter, à la décharge du vendeur, la taxe à la valeur ajoutée, dont ce dernier pourra être constitué redevable à raison de l'adjudication.

CLAUSE DE NON GARANTIE ET PRECISION EN CE QUI CONCERNE LE PAIEMENT DE LA TVA

Les biens dont la désignation et l'origine de propriété précèdent seront mis en vente et adjugés, tels qu'ils se composent avec leurs appartenances, servitudes actives et passives continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve, mais aussi sans aucune garantie du poursuivant notamment dans la désignation, le cadastre, l'origine de propriété, les confrontations, destinations, servitudes, appropriations et conditions d'occupation, enfin, vices cachés.

Le ou les adjudicataires, par le fait de leur achat, les prendront, à leurs risques, dans l'état de fait et de droit où ils se trouvent au moment de l'adjudication, sans recours d'aucune sorte contre le poursuivant.

Ils ne pourront relever aucune réclamation contre le poursuivant pour quelque cause que ce soit, à raison des erreurs ou omissions ou inexactitudes qui pourront s'être produites dans le présent cahier des charges quels que soient la nature et l'objet de ces erreurs au sujet desquelles ils n'auront droit à aucune garantie du poursuivant et dont ils feront leur affaire personnelle et propre à l'égard de quiconque, sans recours d'aucune sorte contre le poursuivant.

Ils ne pourront également relever aucune réclamation ou recours pour quelque cause que ce soit, en raison des servitudes de quelque sorte - particulières, générales, réglementaires, administratives et généralement quelconques - pouvant grever les biens vendus.

La présente clause est de rigueur, les vendeurs étant définitivement dégagés de toutes obligations ou garanties à l'égard des adjudicataires par le seul fait de l'adjudication.

En particulier, le ou les adjudicataires devront prendre tous renseignements qu'ils jugeront utiles sur les servitudes pouvant grever les biens à vendre, notamment servitudes d'urbanisme.

PRECISION CONCERNANT LA TVA

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra, en sus de son prix, payer la taxe

d'ordre et pour le compte du saisi et compte tenu de ses droits à déduction pour lesquels il sera subrogé au saisi.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle sans recours contre le poursuivant ou son avocat ni contre son propre avocat, de la recherche du montant et des justificatifs des droits à déduction que le saisi pourrait opposer à l'administration fiscale.

POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE, IL EST PRECISE CE QUI SUI :

La vente est poursuivie à l'encontre de la succession de

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – État 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 les parties 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 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils

résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 - Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

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

Article 5 - 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 - 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 8 – 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 10 - Réitération des enchères

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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

Article 11 - Transmission de propriété

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 12 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 - Versement du prix de vente

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 L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

Article 14 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 15 - 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 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 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, 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 16 - 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 17 - Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation

d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 - Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature

desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 24 - Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 - Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction

de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 - Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Article 28 - Mise à prix

Outre les charges et conditions prévues par le jugement ayant ordonné la licitation, les enchères seront reçues sur la mise à prix telle que fixée dans l'arrêt de la Cour d'appel du 8 septembre 2020, savoir :

LOT n°1 de la vente :

CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €)

Avec faculté de baisse du quart, et le cas échéant de moitié, en cas de carence d'enchères

Fait et rédigé le présent cahier des charges par la SELARL CASADEBAIG & ASSOCIES - ELIGE PAU, représentée par Me Grégory CASADEBAIG, avocat inscrit au Barreau de Pau

Le 31 mars 2023

<p>SELARL CASADEBAIG & ASSOCIES Avocats au Barreau de Pau 21 rue Henri Faisans - 64000 PAU Tél. : 05-59-98-43-00 - pau@elige-avocats.com</p>
