

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
MONT DE MARSAN, Département des Landes

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONT
DE MARSAN, Département des Landes, a tranché en
l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONT DE
MARSAN, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits
immobiliers suivants :**

Commune de MIMIZAN (40200).

*Dans un ensemble immobilier dénommé « DOMAINE DES
DUNES » situé 1 rue des Hournails, ZAC des Hournails
comprenant 24 bâtiments à savoir :*

- *un bâtiment 0 accueil balnéo, composé de locaux réservés à l'exploitation et à la vie de la résidence savoir : un hall d'accueil avec banque d'accueil et réserves, une salle commune pouvant recevoir les petits-déjeuners, des sanitaires, un bureau, des locaux de services, une piscine couverte avec ses vestiaires et sanitaires, une piscine extérieure avec toboggan et plages, une salle de sport et à l'étage, un local technique.*
- *un bâtiment A composé de 4 appartements portant sur*

- les plans les n° A01 à A04
- un bâtiment B composé de 4 appartements portant sur les plans les n° B01 à B04
 - un bâtiment C avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° C01 à C06, les appartements C01, C03, C04 et C06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° C07 et C08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs
 - un bâtiment D composé de 4 appartements portant sur les plans les n° D01 à D04
 - un bâtiment E composé de 4 appartements portant sur les plans les n° E01 à E04
 - un bâtiment F avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° F01 à F06, les appartements F01, F03, F04 et F06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° F07 et F08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs--
 - un bâtiment G avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° G01 à G06, les appartements G01, G03, G04 et G06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° G07 et G08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs
 - un bâtiment H composé de 4 appartements portant sur les plans les n° H01 à H04
 - un bâtiment I avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° I01 à I06, les appartements I01, I03, I04 et I06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° I07 et I08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs
 - un bâtiment J composé de 4 appartements portant sur les plans les n° J01 à J04
 - un bâtiment K composé de 4 appartements portant sur les plans les n° K01 à K04
 - un bâtiment L composé de 4 appartements portant sur les plans les n° L01 à L04
 - un bâtiment M composé de 4 appartements portant sur les plans les n° M01 à M04
 - un bâtiment N composé de 4 appartements portant sur les plans les n° N01 à N04
 - un bâtiment O composé de 4 appartements portant sur les plans les n° O01 à O04
 - un bâtiment P composé de 4 appartements portant sur les plans les n° P01 à P04
 - un bâtiment Q avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° Q01 à Q06, les appartements Q01, Q03, Q04 et Q06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° Q07 et Q08.

Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs

- *un bâtiment R composé de 4 appartements portant sur les plans les n° R01 à R04*
- *un bâtiment S composé de 4 appartements portant sur les plans les n° S01 à S04*
- *un bâtiment T composé de 4 appartements portant sur les plans les n° T01 à T04*
- *un bâtiment U composé de 4 appartements portant sur les plans les n° U01 à U04*
- *un bâtiment V composé de 4 appartements portant sur les plans les n° V01 à V04*
- *un bâtiment W composé de 4 appartements portant sur les plans les n° W01 à W04*

*L'ensemble cadastré **section G n°126** – Les Trounques Nord – pour 02ha 55a 94ca et formant les lots 20, 26 et 27 de la ZAC des Hournails*

Et plus précisément encore :

- **Le lot 52** : soit un **APPARTEMENT** de type T2 portant le numéro I08, situé au premier étage du bâtiment I avec un étage comprenant : une cuisine, un salon, un couloir/dégagement, une chambre, WC, une salle de bain et terrasse.
*Et les 685/100000èmes des parties communes générales.
Et les 685/6406èmes des parties communes particulières*
- **Le lot 118** : soit un **PARKING** aérien portant le numéro 06.
Et les 29/100000èmes des parties communes générales.

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie



Aux requêtes, poursuites et diligences de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à

Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384.006.029 (SIRET 384 006 029 01660) et titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n°FR232581_03FWUB (BPCE – SIRET 493 455 042), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Guillaume FRANCOIS, Avocat inscrit au Barreau de MONT DE MARSAN, y demeurant 12 bd Jean Lacoste à 40000 MONT DE MARSAN, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaissant Maître Frédéric ALLEAUME, Avocat associé de la SCP AXIOJURIS - LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia A, 20 bd Eugène Deruelle 69003 LYON, Tél : 04 78 28 59 17, Toque 673.

Suivant commandement du ministère de la SAS ELEGOET HOLLANDE ALLO, Commissaires de justice à POISSY, y demeurant 51 bd Victor Hugo, en date du 27 mars 2023.

En vertu et pour l'exécution de :

La copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 23/10/2014 par Maître Stéphane REZEK, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée "SCP Valéry DESTRUHAUT et Stéphane REZEK" notaire à MIMIZAN (Landes) contenant :

1° / VENTE par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES à [REDACTED] des biens et droits immobiliers présentement saisis.

2° / PRET par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à [REDACTED] d'un montant de 151 000,00 € remboursables en 300 échéances mensuelles d'amortissement de 771,42 € (814,17 € assurance comprise) au taux annuel proportionnel de 3,69 % soit un taux effectif global de 4,31 %.

3° / PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à [REDACTED] sur les biens et droits immobiliers présentement saisis publié au Service de la Publicité Foncière de MONT-DE-MARSAN le 12/11/2014 volume 2014 V n°2167 et 2169

Pour avoir paiement de la somme de :

Somme due à la échéance du terme le 27/09/2022

- Échéance échue partiellement impayée

du 15/04/202181,14 €

- Échéances échues impayées

du 15/05/2021 au 15/09/2022	15 260,90 €
- Pénalités.....	170,62 €
- Capital restant dû au 15/09/2022.....	147 393,47 €
- Indemnité de déchéance du terme calculée au taux de 7% du CRD	10 317,54 €
	<u>173 223,67 €</u>

Intérêts de retard au taux de 3,69% du 27/09/2022
au 12/01/20231 751,60 €

Versement(s) à déduire du 27/09/2022
au 12/01/2023 - 1 445,20 €

TOTAL DU AU 12/01/2023.....173 530,07 €
Outres intérêts postérieurs au taux de 3,69% sur 162 906,13 €

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Guillaume FRANCOIS Avocat au Barreau de MONT DE MARSAN, y demeurant 12 bd Jean Lacoste à 40000 MONT DE MARSAN, tél : 05 58 75 68 00, pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de MONT DE MARSAN siégeant 249 Avenue du Colonel Rozanoff 40000 MONT-DE-MARSAN (France) ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 22 mai 2023, Volume 4004P01 2023 S n°17.

Le service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN a délivré le 25 janvier 2023 un état hypothécaire hors formalité et le 24 mai 2023 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 17 juillet 2023 délivré par la SAS ELEGOET HOLLANDE ALLO, Commissaires de Justice à POISSY, y demeurant 51 bd Victor Hugo, a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONT DE MARSAN pour le jeudi 14 septembre 2023 à 14 heures, salle ADOUR n°5.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquées :

75 000,00 €

SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONT DE MARSAN en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Commune de MIMIZAN (40200).

Dans un ensemble immobilier dénommé « DOMAINE DES DUNES » situé 1 rue des Hournaills, ZAC des Hournaills comprenant 24 bâtiments à savoir :

- un bâtiment 0 accueil balnéo, composé de locaux réservés à l'exploitation et à la vie de la résidence savoir : un hall d'accueil avec banque d'accueil et réserves, une salle commune pouvant recevoir les petits-déjeuners, des sanitaires, un bureau, des locaux de services, une piscine couverte avec ses vestiaires et sanitaires, une piscine extérieure avec toboggan et*

plages, une salle de sport et à l'étage, un local technique.

- *un bâtiment A composé de 4 appartements portant sur les plans les n° A01 à A04*
- *un bâtiment B composé de 4 appartements portant sur les plans les n° B01 à B04*
- *un bâtiment C avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° C01 à C06, les appartements C01, C03, C04 et C06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° C07 et C08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs*
- *un bâtiment D composé de 4 appartements portant sur les plans les n° D01 à D04*
- *un bâtiment E composé de 4 appartements portant sur les plans les n° E01 à E04*
- *un bâtiment F avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° F01 à F06, les appartements F01, F03, F04 et F06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° F07 et F08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs--*
- *un bâtiment G avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° G01 à G06, les appartements G01, G03, G04 et G06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° G07 et G08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs*
- *un bâtiment H composé de 4 appartements portant sur les plans les n° H01 à H04*
- *un bâtiment I avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans les n° I01 à I06, les appartements I01, I03, I04 et I06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° I07 et I08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs*
- *un bâtiment J composé de 4 appartements portant sur les plans les n° J01 à J04*
- *un bâtiment K composé de 4 appartements portant sur les plans les n° K01 à K04*
- *un bâtiment L composé de 4 appartements portant sur les plans les n° L01 à L04*
- *un bâtiment M composé de 4 appartements portant sur les plans les n° M01 à M04*
- *un bâtiment N composé de 4 appartements portant sur les plans les n° N01 à N04*
- *un bâtiment O composé de 4 appartements portant sur les plans les n° O01 à O04*
- *un bâtiment P composé de 4 appartements portant sur les plans les n° P01 à P04*
- *un bâtiment Q avec un étage composé de 6 appartements au rez-de-chaussée portant sur les plans*

les n° Q01 à Q06, les appartements Q01, Q03, Q04 et Q06 seront en Duplex. L'étage sera divisé en 2 appartements portant sur les plans les n° Q07 et Q08. Chaque appartement situé à l'étage sera desservi par des escaliers extérieurs

- un bâtiment R composé de 4 appartements portant sur les plans les n° R01 à R04
- un bâtiment S composé de 4 appartements portant sur les plans les n° S01 à S04
- un bâtiment T composé de 4 appartements portant sur les plans les n° T01 à T04
- un bâtiment U composé de 4 appartements portant sur les plans les n° U01 à U04
- un bâtiment V composé de 4 appartements portant sur les plans les n° V01 à V04
- un bâtiment W composé de 4 appartements portant sur les plans les n° W01 à W04

L'ensemble cadastré **section G n°126** – Les Trounques Nord – pour 02ha 55a 94ca et formant les lots 20,26 et 27 de la ZAC des Hournails

Et plus précisément encore :

- **Le lot 52** : soit un **APPARTEMENT** de type T2 portant le numéro 108, situé au premier étage du bâtiment I avec un étage comprenant : un salon/kitchenette, un sas, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et la jouissance exclusive et privative d'un balcon couvert.
 1. Et les 685/100000èmes des parties communes générales.
 2. Et les 685/6406èmes des parties communes particulières
- **Le lot 118** : soit un **PARKING** aérien portant le numéro 06.
 3. Et les 29/100000èmes des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un **règlement de copropriété contenant état descriptif de division** selon acte reçu par Maître REZEK, notaire à MIMIZAN le 13 juin 2014, publié auprès du service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 23 juin 2014 Volume 4004P01 2014 P n°4139.

Selon acte en date du 08 juin 2023, la SELARL MAURY, Commissaire de justice à MIMIZAN, y demeurant 19 impasse Honoré de Balzac, a procédé à un **procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente** ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la **matrice cadastrale et du plan cadastral** délivrés par le Centre des Impôts Foncier de MONT DE MARSAN sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis de la [REDACTED]

[REDACTED], société en nom collectif au capital de 1 500,00 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) France, 8 rue Heyrault, identifiée sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTERRE, selon acte reçu le 23/10/2014 par Maître Stéphane REZEK, notaire associé à MIMIZAN (Landes) dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MONT-DE-MARSAN le 12/11/2014 4004P01 volume 2014 P n°7157

Antérieure

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartenaient précédemment à la [REDACTED] par suite de

l'acquisition faite à la commune de MIMIZAN aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane REZEK, Notaire à MIMIZAN (40200) les 19 et 21 mars 2014 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 27 mars 2014 Volume 2014 P numéro 2131.

Plus antérieure

Tel qu'il résulte de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître REZEK, notaire à MIMIZAN, le 23 octobre 2014, ci-après littéralement retranscrit :

« Antérieurement l'assiette foncière de la copropriété appartenait à la Commune de MIMIZAN pour l'avoir reçue avec d'autres biens et plus forte contenance, aux termes d'un acte d'échange avec l'Etat aux termes d'un acte administratif en date du 21 décembre 2006 et du 23 mars 2007.

Les parcelles cédées de part et d'autre ayant même valeur, l'échange a eu lieu sans versement de soulte.

Dans cet acte, les parties se sont respectivement désistées de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du code civil.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MONT DE MARSAN (Landes), le 25 avril 2007 volume 2007 P n°3409. »

D - SYNDIC

Comme indiqué dans le procès-verbal descriptif, le nom et l'adresse du syndicat de copropriété sont inconnus.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Néant

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société AC ENVIRONNEMENT, la surface habitable est de 32,90m², outre une terrasse de 12,35m².

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code

de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par la [REDACTED] laquelle fait état d'un bail commercial en date du 22 mars 2014 pour une durée de 9 années moyennant un loyer annuel HT de 5 146,00 euros.

(Cf. Bail ci-annexé)

Il est ici littéralement retranscrit les mentions figurant dans l'acte reçu le 23.10.2014 par Maître REZEK, notaire à MIMIZAN dont publication au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 12.11.2014 Volume 4004P01 2014 P n°7157 :

**LOUEURS EN MEUBLES
CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION DES BIENS VENDUS
ET
CONSEQUENCES FISCALES DE L'OPERATION**

BAIL A CONSENTI PAR L'ACQUEREUR AU PROFIT DE LA SOCIETE LA SOULANE :

L'ACQUEREUR déclare acquérir les biens et droits immobiliers objets des présentes en vue de les louer meublés.

A cette fin, l'ACQUEREUR déclare avoir signé un bail commercial au profit de la S.A.S LA SOULANE, susnommée, pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, moyennant un loyer annuel fixé à CINQ MILLE CENT QUARANTE-SIX EUROS (5146 €) Hors Taxes.

Un original de ce bail est ci-annexé après mention.

Ce bail prévoit notamment :

- que la prise d'effet du bail est fixée au 30 mai 2015 mais le preneur n'en acquittera le loyer qu'à compter du 1^{er} septembre 2015.

- que la destination des lieux est la suivante « Il est précisé que le Preneur exercera, dans le ou les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location des logements situés dans le dit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des différents services ou prestations ci-après tels que le nettoyage quotidien des locaux privés et communs, la distribution de petits déjeuners, la fourniture du linge de maison, l'accueil.

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte » tels que les petits-déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privées. Et plus spécialement, il s'oblige, directement ou par le biais d'un mandat, à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement.

Le bailleur déclare expressément exonérer le preneur de l'obligation, faite par l'article L. 145-31 du Code du Commerce, de l'informer par lettre recommandée de toute sous-location, puisque ces sous-locations participent à l'essence même de son activité.

Le preneur s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ci-dessus tout au long du bail, ainsi qu'au respect de l'article 261 D-4° du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger et de l'obtention du classement définitif de la Résidence. »

Le bail étant conclu directement entre la société S.A.S LA SOULANE et l'ACQUEREUR, ce dernier déclare bien connaître les clauses et conditions qui y sont stipulées et en faire son affaire personnelle déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

A titre informatif, il est rappelé à l'acquéreur que, conformément à l'article L145-14 du code du commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Mobilier et équipement :

L'acquéreur déclare, qu'afin d'aménager l'appartement objet des présentes, il a acquis du mobilier et des équipements auprès de la SARL « NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° 487 500 068, dont le siège est à MERIGNAC (33700) 10 bis rue Gutenberg.

Les copies du bon de commande et de la liste du mobilier et des équipements sont ci-annexées.

L'acquéreur verse ce jour, au notaire soussigné, le prix de ce mobilier et des équipements, soit la somme de **CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (5 570 €) Hors Taxe soit SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (6 684 €) Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20%** comprise, et lui demande de verser ces fonds sans délai à SARL « NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS » ce que ce dernier accepte.

CLAUSE RELATIVE AUX RISQUES ENCOURUS PAR L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir pleinement conscience sur le fait que l'opération projetée constitue un investissement locatif à but de défiscalisation et que dès lors, les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés dans le cadre des discussions pré contractuelles ont une simple valeur indicative et ne constituent en aucun cas un engagement de la part du vendeur.

Le vendeur est donc soumis, pour ce qui concerne les taux de rendement locatif qui ont pu être avancés, à une simple obligation de moyens.

Enfin, l'acquéreur déclare être parfaitement conscient de ce qu'il réalise un investissement qui, comme toute opération de ce type, comporte un aléa, dont le vendeur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable.

CONSEQUENCES FISCALES DE L'OPERATION

1°- Distinction loueur en meublé non-professionnel (LMNP) et loueur en meublé professionnel (LMP)

L'acquéreur est informé que la location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité. Il s'agit d'une activité commerciale pour laquelle deux régimes fiscaux sont susceptibles de s'appliquer selon que le loueur est professionnel ou non.

En application des dispositions du IV-2 de l'article 155 du CGI, l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Le caractère professionnel ou non-professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et doit s'appliquer à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

2°- Régime fiscal du loueur en meublé :

Fiscalité des revenus :

La location en meublé à titre habituel est une activité commerciale. Les profits engendrés par l'exercice de cette activité relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ils sont donc soumis à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS) en fonction de la structure juridique choisie par l'acquéreur.

Le loueur en meublé a la possibilité de choisir entre les trois régimes d'imposition des bénéfices existant dans les conditions de droit commun. Toutefois afin de déduire des recettes l'ensemble des frais, y compris les amortissements et les intérêts d'emprunt, il est nécessaire d'inscrire les locaux donnés en location à l'actif d'un bilan et donc d'opter pour le régime réel simplifié.

L'acquéreur déclare qu'il a opté pour le régime réel simplifié en matière de BIC.

Traitement du déficit :

➤ Le déficit subi par le Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est imputable uniquement sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.

➤ Le déficit d'exploitation éventuel du Loueur en Meublé Professionnel (LMP) est imputable sur le revenu global (à condition d'avoir opté pour l'un des deux régimes réels d'imposition).

Régime des plus-values de cession :

➤ Le Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

➤ Le Loueur en Meublé Professionnel (LMP) est soumis au régime des plus-values professionnelles. Celles-ci sont exonérées d'impôt si l'activité est exercée depuis au moins cinq ans et si les recettes de location au cours des deux années civiles précédentes sont inférieures à 90 000 € hors taxes.

Impôt de solidarité sur la fortune

➤ L'immobilier du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est imposé normalement à l'ISF, sans abattement ni exonération.

➤ L'immobilier du Loueur en Meublé Professionnel (LMP) n'entre pas dans l'assiette de l'ISF au titre des biens professionnels.

3°- Taxe sur la Valeur Ajoutée :

a- Assujettissement de la location à la TVA

Si les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont, par principe, exonérées de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, il résulte de l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts que l'exonération de la Taxe sur la valeur Ajoutée de ces locations ne s'applique pas :

« a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le

nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction. »

La location du bien présentement acquis entre dans le champ d'application de l'article 261 D 4° c du Code Général des Impôts car dans le contrat de bail qu'elle a signé avec l'acquéreur, la SAS LA SOULANE s'est bien engagée à respecter l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger et de l'obtention du classement définitif de la résidence et à fournir au moins trois des différents services ou prestations tels que le nettoyage quotidien des locaux privatifs et communs, la distribution de petits déjeuners, la fourniture du linge de maison, l'accueil.

L'acquéreur est informé qu'il doit se faire remettre par la SAS LA SOULANE une copie de l'attestation d'engagement de promotion touristique à l'étranger afin qu'il puisse justifier de l'application de la TVA à la locations qu'il consent.

b- Remise en cause de l'imposition des locations à la TVA

Le notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la TVA qu'il va récupérer lors de l'achat ne sera réellement acquise qu'après 20 ans d'exploitation. Si le loueur en meublé arrête la location en meublé du bien dans les conditions fixées à l'article 261 D 4° c du Code Général des Impôts, la TVA devra être remboursée au prorata des années restantes par 20ème.

4°- Possibilité de bénéficiaire de la Loi Censi-Bouvard 2014

Le dispositif dit « Censi-Bouvard 2014 », régi par l'article 199 sexvicies du Code Général des impôts, accorde aux contribuables domiciliés en France une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition réalisée jusqu'au 31 décembre 2016 de, notamment, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement qu'ils destinent à une location meublée n'étant pas exercée à titre professionnel et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux lorsque ce logement est compris dans une résidence de tourisme classée.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements retenus pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt est de 11 % et la réduction est répartie sur neuf années.

Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de celle de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même

année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième (1/9^{ème}) de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

En contrepartie de cette réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement.

En cas de non-respect de l'engagement de location (causé par la résiliation anticipée du bail commercial et l'absence de conclusion d'un nouveau bail commercial avec un autre locataire) ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession.

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

Le statut LMNP est cumulable avec l'avantage fiscal Censi-Bouvard 2014. Cependant, il n'est pas possible d'amortir un bien pour lequel il a été bénéficié de la réduction d'impôt Censi-Bouvard. Il est toutefois possible d'amortir la fraction du bien supérieur à 300 000 € qui a été pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt maximum. Par ailleurs, il est précisé que le mobilier s'amortit et ne bénéficie pas de la réduction d'impôt Censi-Bouvard 2014.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermiers
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1° du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution

d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités 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 son 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 – 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 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 – Prémption et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces 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 L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 : Enchères

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 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 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, 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 restitué 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 10 – 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 11 – 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 créancier

poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article 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 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 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 13 – Désignation du séquestre

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 L.331-1 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 produisent 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 R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels 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 – Vente forcée

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.

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 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, 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 – Délivrance 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 – Entrée 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 premier 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 propriété

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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, 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 ou 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 premier 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, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election 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 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 1er juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Me Guillaume FRANCOIS
Avocat poursuivant**

A MONT DE MARSAN, le

xxxxx 2023

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Plan cadastral**
- 3. Diagnostics**
- 4. Bail**