

## **VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS (Hérault);  
Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

### **I - CONDITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

**Sur la commune de VILLENEUVE LES BEZIERS (34420)**, un ensemble immobilier divisé en copropriété sis 2 place des Girondins, cadastrés section AA 667, pour une contenance de 00 ha 2 a 12 ca.

#### **Lot numéro cinq (5)**

Un appartement de type 2 situé au premier étage à gauche en arrivant sur le palier, comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine et une salle d'eau avec WC.

Avec les cent vingt cinq millièmes (125/1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante huit millièmes (148/1.000èmes) des charges d'entretien de la cage d'escalier.

#### Lot numéro six (6)

Un appartement de type 3 situé au deuxième étage à droite en arrivant sur le palier, comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, une salle d'eau avec WC et deux chambres.

Avec les cent quarante sept millièmes (147/1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois millièmes (203/1.000 èmes) des charges d'entretien de la cage d'escalier.

#### Lot numéro sept (7)

Un appartement de type 2 situé au deuxième étage à gauche en arrivant sur le palier, comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre.

Avec les cent quinze millièmes (115/1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante sept millièmes (157/1.000 èmes) des charges d'entretien de la cage d'escalier.

Tels que ces biens existent, se poursuivent et se 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 tous droits et toutes servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y surveiller, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Caroline LHOTELLIER-LIBES, Notaire à Béziers (Hérault), le 17 septembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au Service

de la Publicité Foncière de Béziers 1, le 15 octobre 2009 sous les références, volume 2009 P, n°7121.

### **QUALITE DES PARTIES**

Aux requête poursuites et diligences de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

**EN VERTU :**

En vertu de la grosse en forme exécutoire, de l'acte reçu par Maître Caroline LHOTELLIER-LIBES, Notaire associé de la SCP « Jean-Marc PODOU, Caroline LHOTELLIER-LIBES et Liliane PAQUETTE », titulaire d'un Office Notarial à Béziers (34), le 26 septembre 2009, contenant prêt par [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le poursuivant a, suivant exploit du ministère de la SCP Carole BONNET-LACOSTE, Christophe DALMIER, Philippe JAN, huissiers de Justice à Béziers, en date du 26 avril 2017 (*ci-annexé*) fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer dans les huit jours la somme totale de 236.090,41 € (deux cent trente six mille quatre vingt dix euros et quarante et un centimes), à la date 15 septembre 2016 se décomposant comme suit :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Le coût du commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

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 du tout 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 Me Frédéric SIMON, avocat au Barreau de Béziers, y demeurant 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 les débiteurs doivent 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, les débiteurs seront assignés 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 portent 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 des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard

des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 1.

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 huissier 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 de Grande Instance de BEZIERS, Palais de Justice, 1 place Révolution - 34500 BÉZIERS,

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. 331-1 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,

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 1, le 21 juin 2017 sous le numéro volume 2017 S n°41.

Le Service de Publicité Foncière a délivré l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement (demande n° 2017F3231 délivrée le 22 juin 2017), (*ci-annexé*).

De même et par exploit en date du 21 août 2017 délivré suivant ministère de la SCP Carole BONNET-LACOSTE, Christophe DALMIER, Philippe JAN, huissiers de Justice à Béziers, le poursuivant a fait délivrer une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, pour le :

**Mardi 10 octobre 2017 à 9h00 heures,**

### **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, en UN SEUL LOT,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

**Sur la commune de VILLENEUVE LES BEZIERS (34420), un ensemble immobilier divisé en copropriété sis 2 place des Girondins, cadastrés section AA 667, pour une contenance de 00 ha 2 a 12 ca.**

#### **Lot numéro cinq (5)**

Un appartement de type 2 situé au premier étage à gauche en arrivant sur le palier, comprenant : une

chambre, un séjour avec coin cuisine et une salle d'eau avec WC.

Avec les cent vingt cinq millièmes (125/1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante huit millièmes (148/1.000èmes) des charges d'entretien de la cage d'escalier.

#### Lot numéro six (6)

Un appartement de type 3 situé au deuxième étage à droite en arrivant sur le palier, comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, une salle d'eau avec WC et deux chambres.

Avec les cent quarante sept millièmes (147/1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois millièmes (203/1.000 èmes) des charges d'entretien de la cage d'escalier.

#### Lot numéro sept (7)

Un appartement de type 2 situé au deuxième étage à gauche en arrivant sur le palier, comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre.

Avec les cent quinze millièmes (115/1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante sept millièmes (157/1.000 èmes) des charges d'entretien de la cage d'escalier.

Tels que ces biens existent, se poursuivent et se 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 tous droits et toutes servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y surveiller, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un



acte reçu par Maître Caroline LHOTELLIER-LIBES, Notaire à Béziers (Hérault), le 17 septembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1, le 15 octobre 2009 sous les références, volume 2009 P, n°7121.

### **DESCRIPTION DES BIENS**

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la SCP Carole BONNET-LACOSTE, Christophe DALMIER, Philippe JAN, huissiers de Justice à Béziers, en date du 3 juillet 2017, ci-après annexé.  
*(Cf. PV descriptif ci-annexé)*

### **INDICATIONS CADASTRALES**

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune de Villeneuve-les-Béziers ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral, délivré par le Centre des Impôts Fonciers de BEZIERS,  
*(Cf Extrait matrice ci-annexé)*

### **OCCUPATION :**

Le lot n°5 est libre de toute occupation,

Le lot n°6 est libre de toute occupation,

Le lot n°7 est occupé à titre locatif par [REDACTED] moyennant un loyer mensuel de 350,00 euros.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

La société dénommée SCI MARTINA, société civile immobilière au capital de 500 euros, dont le siège social est sis à VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) – 2 place des Girondins, immatriculée au RCS de Béziers sous le numéro 514 322 379, prise en la

personne de son représentant légal en exercice, a acquis les biens et droits immobiliers de :

La dénommée SCI VECHERE, société civile immobilière au capital de 50 euros, dont le siège social est sis à CASTRES (81100) 2 rue Francisco Ferrer, immatriculée au RCS de Castres sous le numéro 503 474 256.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Liliane POUDOU, Notaire à Béziers, le 26 septembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1, le 17 novembre 2009 sous les références, volume 2009 P, n°7912.

### **LOI CARREZ**

Lot n°5: 43,34 m<sup>2</sup>

Lot n°6: 64 m<sup>2</sup>

Lot n°7: 44,34 m<sup>2</sup>

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DECHARGE DE RESPONSABILITE**

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, établi Cabinet Geoffroy BOGUET représenté par Monsieur Geoffroy BOGUET, le 3 juillet 2017, lequel comprend :

- le diagnostic de performance énergétique,
- état des risques naturels, miniers et technologiques,
- état relatif à la présence termites dans le bâtiment,
- constat du risque d'exposition au plomb,
- diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- certificat de superficie,
- diagnostic amiante

*(Cf. dossier des diagnostics techniques ci-annexé)*

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

*(Cf. Certificat d'urbanisme d'information)*

L'avocat poursuivant insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des condition de la vente.

.....  
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 de documents desquels ils ont été puisés, et cela sans aucune garantie.

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

Il appartient au candidat acquéreur et ensuite 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.

## **AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX ADJUDICATION**

L'audience d'orientation aura lieu le :

**Mardi 10 octobre 2017 à 9 h00,**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

*« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2 L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée, Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur, »*

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT(s) sur la mise à prix ci-après indiquée :

**CINQUANTE ET UN MILLE EUROS  
(51.000 €).**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente,

\* \* \*

## **II – CONDITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>o</sup>/ TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication ( article 2208 du Code Civil ) sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé, ou des droits de substitution prévus aux articles 815-15, 815-16- et 815-18 du Code Civil.

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'Article 2211 du Code Civil qui précise que *« l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la caisse des Dépôts et Consignations et payer les frais de la vente. Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de dispositions 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 ».*

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, 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, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excèderait 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 la superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre ; l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

## **ARTICLE 2 – SERVITUDES**

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de la vente, la partie saisie ou les Créanciers.

## **ARTICLE 3 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et en cas de surenchère, à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive.

Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnés au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droit d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes formalités à accomplir ou action à introduire pour son expulsion, sans recours contre le poursuivant.

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à leur encontre, conformément à l'Article 2210 du Code Civil et à l'Article R 322- 64 du Décret du 30 Mai 2012. 9 En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (Article R 322-64 du Décret).

#### **ARTICLE 4 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès la date du prononcé du jugement d'adjudication.

#### **ARTICLE 5 – BAUX ET LOCATIONS**

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'adjudicataire ou les adjudicataires devront entretenir à partir du jour de l'adjudication et pour tout le temps qui en reste à courir, toute police d'assurances contre l'incendie, qui a pu être contractée par la partie saisie. A cet effet, ils devront faire la déclaration de mutation

sur leur tête chez l'Agent de la Compagnie d'Assurances et payer à partir de cette époque, les primes et droits à échoir, de telle manière que le poursuivant, le saisi et ses créanciers inscrits ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés. Au cas où les immeubles vendus ne seraient point assurés, l'adjudicataire ou les adjudicataires devront les faire assurer eux-mêmes et les tenir constamment assurés jusqu'au paiement intégral du prix. En cas de sinistre, avant parfaite libération, l'indemnité appartiendra à la partie saisie ou à ses créanciers pour leur tenir lieu de garantie, et le jugement d'adjudication vaudra transport et délégation à cet égard.

#### **ARTICLE 7 – CONDITIONS DE PARTICIPATION AUX ENCHERES**

Conformément aux dispositions des articles R 322-40 à R 322-49 du décret n° 2012 -783 du 30 Mai 2012 ci-après reproduit :

Article R 322-40 :

*« Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant laquelle la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat. »*

Pour participer aux enchères, l'adjudicataire éventuel doit remettre à son Avocat les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente. Il doit se conformer, en outre, à l'Article 711 du Code de Procédure Civile et, s'il ne doit pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son Avocat.

Article R 322-41 :

*« 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 ou de la Caisse des dépôts et consignation selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 € Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article. La somme*

*encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignation est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble. »*

Article R 322-42 :

*« Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite » .*

En sus de la consignation prévue à l'Article R 322-41 du décret, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

## **ARTICLE 8 – SURENCHERE**

Article R 322-50:

*Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.*

Article R 322-51:

*A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère. L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente et du montant des frais taxés de la première adjudication et du montant approximatif des frais de surenchère). La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.*

Article R 322-52 :



*En cas de remise de chèque de banque, il devra être déposé à la CARPA de BEZIERS par l'Avocat du surenchérisseur. « Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de Justice ou par notification entre Avocats Article 131 du Décret n° 2009-160 du 12 Février 2009 au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'Article R 311-6 et du deuxième alinéa du 12 présent article. Une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'Article R 322-51 y est jointe. La validité de surenchère peut être contestée dans les 15 jours de sa dénonciation ».*

### **ARTICLE 9 – CONSIGNATION DU PRIX – SEQUESTRE**

*Conformément à l'Article 2211 du Code Civil : « l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente. Il ne peut avant cette consignation et ce paiement, 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 ».*

Par ailleurs, conformément à l'article R 322-56 du décret du 30 Mai 2012 :

**« La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-12 est opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation ».**

Passé le délai de 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1 ° alinéa de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'Article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 Juillet 2006. Les fonds provenant de la vente seront déposés par l'Avocat à la **CAISSE DES ADJUDICATIONS, entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre désigné en qualité de SEQUESTRE**, en acompte et à valoir

sur les frais de poursuite de vente et sur le prix d'adjudication. S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère. 13 Le versement du prix est effectué entre les mains du séquestre avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par Monsieur le Bâtonnier, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque aux lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi. L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1 – s'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication.

2- s'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des hypothèques avant l'expiration du délai de 2 mois de paiement du prix. Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excèderait son règlement et serait due après compensation. L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

En application de l'Article R 322-10 6 ème alinéa du Décret du 30 Mai 2012 le séquestre désigné est la Caisse des Adjudications entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre de BEZIERS.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le Notaire sera tenu de consigner les sommes visées à l'Article R 322-23 du Décret précité, en vue de la distribution du prix entre les mains dudit séquestre, ou le la Caisse des Dépôts et consignations.

### **ARTICLE 10 – FRAIS DE POURSUITES**

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été annoncés les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus désignés et dont le montant sera déclaré avant l'ouverture des enchères.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui lui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

Dans le cas où plusieurs immeubles seront compris dans la même vente, les adjudicataires devront supporter proportionnellement au prix de leurs adjudications respectives, tous les frais et droits dus à raison de la poursuite. Si un immeuble est retiré de la vente, ou s'il ne trouve pas preneur dans le cas des ventes à suite de liquidation de biens, les autres immeubles supporteront tous les frais faits.

En cas de surenchère sur un ou plusieurs lots, la contribution aux frais de la première vente sera établie d'après la première adjudication. Les frais faits postérieurement seront l'objet d'une seconde répartition proportionnelle entre les adjudicataires des lots surenchéris s'ils ont fait l'objet d'une même publicité.

En cas de surenchère sur l'adjudication, les frais exposés par le poursuivant, l'adjudicataire surenchéri

et le surenchérisseur et par toutes autres parties nécessaires dans l'instance de surenchère, seront à la charge de l'adjudicataire et supportés par lui en sus du prix de la seconde adjudication.

### **ARTICLE 11 – 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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui. Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 9 ci-dessus et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'Article 37 du Décret du 02 Avril 1960 sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA 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 12 – DROITS DE PREEMPTION**

Aucun des droits de préemptions institués par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le

poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

### **ARTICLE 13 – COADJUDICATAIRES**

Si plusieurs personnes, physiques ou morales se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenus solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

### **ARTICLE 14 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut par l'adjudicataire, bénéficiaire de la clause dite d'attribution d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R 322-67 à R 322-72 inclus du décret du 30 Mai 2012.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

### **ARTICLE 15 – DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE PUBLICATION**

Conformément à l'Article R 322-62 du décret du 30 Mai 2012, il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire, le titre de vente consistant dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Dans les TROIS MOIS de l'adjudication, l'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de procéder aux formalités de publicité du titre de vente. Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.(Article R 322-63).

Il devra également requérir l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente aux fins de le remettre à la partie ayant poursuivi la vente et devant initier la procédure de distribution du prix.

Dans les deux mois de l'adjudication, l'Avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi ;

1°/ de s'assurer que le jugement d'adjudication a bien été publié au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente.

2°/ de notifier par acte du Palais au poursuivant et à la partie saisie, si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité.

3°/ de notifier par acte du Palais au poursuivant l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente. Le tout aux frais de l'adjudicataire.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, les Avocats de la partie saisie, du poursuivant ou de tout créancier inscrit, pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

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 du 04 Janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire, 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 le remboursement de ces frais.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

### **ARTICLE 16 – TITRES DE PROPRIETE**

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du saisi, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun, mais peut se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires des 18 expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

### **ARTICLE 17 – PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU**

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la réitération des enchères.

### **ARTICLE 18 – DISPOSITIONS FISCALES**

#### **Droits de mutation ou TVA**

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du GGI) ou à la TVA (article 257-70 du CGI). L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu. Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être rendu redevable, à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf pour l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales, et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

A cet égard, et dans le cas où il deviendrait acquéreur, le créancier poursuivant déclare prendre l'engagement prévu à l'article 1115 du CGI de revendre les biens et droits immobiliers adjugés dans

les cinq ans de l'adjudication, et ce, en sa qualité d'assujetti à la TVA, aux fins de bénéficier des droits de mutations à taux réduit.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire. La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication.

### **ARTICLE 19 – CLAUSE DE PAIEMENT PROVISIONNEL**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Toutefois, ce paiement provisionnel interviendra sous déduction des frais prévisibles de la procédure de distribution du prix et du montant de la créance privilégiée du syndicat des copropriétaires ( résultant des dispositions de l'Article 2374 du Code Civil), mentionnée dans l'opposition délivrée conformément aux dispositions de l'Article 20 de la loi n° 65- 557 du 10 Juillet 1965.

Les intérêts frais et accessoires 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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 20 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution de la somme consignée par l'adjudicataire, augmenté des intérêts servis par le séquestre, sera poursuivie à la diligence du créancier saisissant, ou à son défaut du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles 2214-2215 et 2216 du Code Civil et aux articles R 331- 1 à R 333-3 inclus du décret du 30 Mai 2012.

S'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil, ils doivent, pour avoir paiement de leur créance, se conformer aux formalités 20 prescrites par les articles R 322-1 à R 334-3 du Décret du 30 Mai 2012-

## **ARTICLE 21 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des Conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Les domiciles élus conserveront leurs effets, quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la

déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

### **III - CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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 au 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, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi °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.

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente (article R.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution) :

1. Commandement de payer valant saisie signifié le 26 avril 2017.
2. Renseignements hypothécaires mentionnant la publication du commandement de payer valant saisie à la date du 22 juin 2017 (demande de renseignements n°2017F3231 délivrée le 22 juin 2017)
3. Procès verbal descriptif
4. Matrice cadastrale
5. Diagnostics

Ainsi fait et dressé par Maître Frédéric SIMON, Avocat poursuivant au barreau de Béziers, sur 27 pages, sans compter les annexes.

A BEZIERS, le 24 août 2017.

**Maître Frédéric SIMON**