

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
MONTPELLIER, Département de l'Hérault

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
MONTPELLIER, Département de l'Hérault, a tranché en
l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

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

Sur le territoire de la commune de **FABREGUES – Domaine du
Golf 1 – Launac le Vieux**

Une villa, lot n°90

Figurant au cadastre les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BZ	42	Launac le Vieux	01a 02ca
BZ	43	Launac le Vieux	01ha 29a 49ca
BZ	48	Che de l'Air	06ha 43a 34ca
BZ	49	Launac le Vieux	01ha 31a 01ca

Total : 09ha 04a 86ca

PROCEDURE

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

à l'encontre de :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER, par suite de Fusion Absorption selon Déclaration de Conformité en date du 1^{er} mai 2017 enregistrée le 03 mai 2017, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Ayant pour Avocat constitué la SCP ELEOM MONTPELLIER, agissant par Maître Gilles BERTRAND, avocat au barreau de MONTPELLIER, demeurant 10 Place de la Comédie – 34000 MONTPELLIER, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Ayant pour avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP DESILETS ROBBE ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Immeuble le Britannia – Bât A – 20 Boulevard Eugène Deruelle – 69003 LYON

Suivant acte(s) délivré(s) à [REDACTED] par Maître SANTRAILLE, de la SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENNES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice sis 9 Cours Gambetta – BP 635 – 65006 TARBES Cedex ;

En vertu et pour l'exécution de la grosse en forme exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 27 décembre 2007, par Maître RAPINAT, notaire, titulaire d'un office notarial sis à NARBONNE, contenant prêt immobilier:

- **PRET A L'HABITAT, par La Banque Patrimoine et Immobilier, à [REDACTED], de la somme en principal de 209 000€ ;**

ET garanti par une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers et d'Hypothèque Conventionnelle publiées au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 1, le 18 février 2008, volume 2008 V n°1389 et 1390;

Pour avoir paiement de la somme de :

**Décompte arrêté au 10 janvier 2023 et actualisé au 17 mars 2023,
des sommes dues au titre du prêt n°2095388:**

Prêt N°2095388	
Capital restant dû au 10/01/2023	108 653,03 €
Solde débiteur au 10/01/2023	14 894,80 €
Indemnité d'exigibilité prévue à l'acte	8 594,61 €
Intérêts de retard du 11/01/2023 au 17/03/2023 <i>au taux du prêt, soit 5,80 %</i>	1 295,73 €
Intérêts de retard à compter du 18/03/2023 <i>au taux du prêt, soit 5,80 %</i>	MÉMOIRE
Frais de procédure à parfaire	MÉMOIRE
Total outre mémoire au 17/03/2023	133 438,17 €

Soit **133.438,17 Euros SAUF MEMOIRE (décompte actualisé au 17 mars 2023)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

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 Gilles BERTRAND**, avocat au barreau de MONTPELLIER, membre de la SCP ELEOM MONTPELLIER, demeurant 10 Place de la Comédie – 34000 MONTPELLIER, élisant domicile en son cabinet, pour la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège ;
- 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 au **Service de Publicité Foncière de MONTPELLIER 2** ;
- 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 Judiciaire de MONTPELLIER – Place Pierre Flotte, 34040 MONTPELLIER Cedex 1**
- 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° 2020-1717 du 28/12/2020 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 ;

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2, le 28 août 2023 au Service de la Publicité de MONTPELLIER 2, sous les références 2023 S n°0064 ;

Le Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2, délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf. État hypothécaire ci-annexée)

De même et par exploit en date du 23 octobre 2023, délivré par la SCP ROUZAUD TONUS, titulaire d'un office de Commissaires de Justice sis 18 Rue Joe Dasso – 34080 MONTPELLIER ;

la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a fait délivrer,

à [REDACTED] ;

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame/Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, du lundi 15 janvier 2024 à 14h00

(Cf. assignation ci-annexée)

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

33 200 €

TRENTE-TROIS MILLE DEUX-CENTS EUROS

offerte(s) 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 MONTPELLIER en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur le territoire de la commune de **FABREGUES – Domaine du Golf 1 – Launac le Vieux**

Une villa, lot n°90

Figurant au cadastre les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BZ	42	Launac le Vieux	01a 02ca
BZ	43	Launac le Vieux	01ha 29a 49ca
BZ	48	Che de l'Air	06ha 43a 34ca
BZ	49	Launac le Vieux	01ha 31a 01ca

Total : 09ha 04a 86ca

Etat descriptif de division - règlement de copropriété

I) En ce qui concerne la copropriété « DOMAINE DU GOLF 1 »

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, établi aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique ANDRE, Notaire Associé à NARBONNE, le 22 juin 2007 et dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de hypothèques de MONTPELLIER, le 27 septembre 2007 volume 2007 P numéro 13040

Sur le territoire de la commune de FABREGUES – Domaine du Golf 2 – Lou Pountiou

Un parking extérieur, lot n°90

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BY	139	Lou Pountiou	73a 44ca

II) En ce qui concerne la copropriété « DOMAINE DU GOLF 2 »

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, établi aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique ANDRE, Notaire Associé à NARBONNE, le 22 juin 2007 et dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de hypothèques de MONTPELLIER, le 2 août 2007 volume 2007 P numéro 10458.

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.

Selon acte en date du 5 septembre 2023, établi par la SCP ROUZAUD TONUS, Huissiers au 18 Rue Joe Dassin – 34080 MONTPELLIER a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

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

Les biens ont été construits après 1948.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

immédiate :

Le bien appartient à [REDACTED], pour les avoir acquis de la SARL Domaine du Golf, **selon acte du 27 décembre 2007** reçu par Maître RAPINAT, notaire à NARBONNE et **dont copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2, le 18 février 2008, sous les références volume 2008P n°2613.**

antérieure :

1) En ce qui concerne la copropriété « DOMAINE DU GOLF 1 »

1°) Les parcelles cadastrées section BZ numéros 42 et 43 provenant de la division de la parcelle cadastrée section BZ numéro 41 :

La Société dénommée **SOCIETE FINANCIERE ET DE PARTICIPATION IMMO FINANCES**, Société à responsabilité limitée au capital de 152.449,02 euros, dont le siège est à SETE (34200), 3 quai de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 348 907 916 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SETE

Suivant acte reçu par Maître Frédérique ANDRE, notaire associé à NARBONNE, le 8 juin 2007, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 6 juillet 2007 volume 2007 P numéro 9133.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte, au moyen de fonds provenant de deniers personnels et d'un prêt par le SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT par abréviation « SBCIC » dont le siège est à BORDEAUX (Gironde) 42, cours du Chapeau Rouge garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

2°) Les parcelles cadastrées section BZ Numéros 48 et 49 provenant de la division de la parcelle cadastrée section BZ numéro 18 :

La commune de FABREGUES, Département de l'Hérault, identifiée sous le numéro SIREN 213 400 955 00018,

Suivant acte reçu par Maître Jean Pierre VIDAL, notaire associé à COURNONTERRAL (Hérault) le 8 juin 2007, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 19 juin 2007 volume 2007 P numéro 8219

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen de fonds provenant d'un prêt par le SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT par abréviation « SBCIC » dont le siège est à BORDEAUX (Gironde) 42, cours du Chapeau Rouge garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

1°) - Du chef de la SARL IMMO FINANCES :

Lesdites parcelles appartenait à la SARL IMMO FINANCES pour les avoir acquises avec des biens mobiliers non compris aux présentes :

Pour les avoir acquis de Madame Marcelle Paule Louise DESCARREGA, retraitée, demeurant à SETE (34200) 7 Impasse du Château – née à BEZIERS (34500) le 24 août 1919 – Veuve de Monsieur Louis Joseph Etienne Jules Désiré LAUR et non remariée – de nationalité française – « résidente » au sens de la réglementation fiscale,

Suivant acte reçu par Maître Dominique BLANC-POUJOL notaire associé à SETE (Hérault) le 2 novembre 2005 et dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 16 décembre 2005 volume 2005 P numéro 16875.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes de cet acte il a été fait les déclarations d'usage.

- Du Chef de Madame LAUR :

I – Concernant les parcelles BZ 19 à 22 (anciennement cadastrées C 13, 14, 15, 16)

Ledit bien appartenait à Madame LAUR au moyen de l'acquisition faite de Madame DUVERDIER Marie Elvire veuve de Monsieur Jean André Antoine PAYEN, suivant acte reçu par Maître André VIDAL notaire à COURNONTERRAL, le 1^{er} avril 1970.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DIX MILLE FRANCS (10.000 FRF) payé comptant.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 14 mai 1970 volume 5790 numéro 15.

II – Concernant la parcelle BZ 23 :

Ledit bien appartenait à Madame LAUR pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Louis Joseph Etienne Jules Désiré LAUR en son vivant retraité son époux dont elle était légataire ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Dominique BLANC POUJOL notaire à SETE, le 1^{er} juillet 2005.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Dominique BLANC POUJOL notaire à SETE, le 2 novembre 2005.

Ledit acte publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 2 décembre 2005 volume 2005 P numéro 16062.

Audit acte, ledit bien a été évalué à la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €).

Originellement, ledit bien à l'origine d'un plus grand corps appartenait en propre à Monsieur LAUR au moyen de l'acquisition faite de Madame Marie Elvire DUVERDIER, veuve de Monsieur Jean André Antoine PAYEN, demeurant à FABREGUES suivant acte reçu par Maître VIDAL notaire à COURNONTERRAL, le 1^{er} avril 1970.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 290.000 francs payé comptant.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 14 mai 1970 volume 5790 numéro 16.

II) En ce qui concerne la copropriété « DOMAINE DU GOLF 2 »

La parcelle cadastrée BY numéro 139 :

Monsieur Yves Bernard Maurice BEC, viticulteur, époux de Madame Bernadette Marie ANJALBERT, demeurant à FABREGUES (Hérault) Launac leVieux – né à FABREGUES (Hérault) le 15 décembre 1947 – marié sous le régime de la séparation de bien pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Me VIDAL notaire à COURNONTERRAL (Hérault) le 10 juin 2004 préalable à son union célébrée à la mairie de FABREGUES (Hérault) le 25 juin 2004 – ledit régime non modifié – de nationalité Française – ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Jean Pierre VIDAL, notaire associé à COURNONTERRAL (Hérault) le 8 juin 2007, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 19 juin 2007 volume 2007 P numéro 8222.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen de fonds provenant de deniers personnels et d'un prêt par la SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT par abréviation « SBCIC » dont le siège est à BORDEAUX (Gironde) 42 Cours du Chapeau Route garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle BY n° 1 elle-même provenant des parcelles anciennement cadastrées section B numéros 817 – 818 – 1648 et 816 appartenait à Monsieur BEC pour l'avoir acquise avec d'autres alors qu'il était célibataire de :

• En ce qui concerne la parcelle B n° 817 :

Monsieur Roger Maurice PIOCH, propriétaire viticulteur époux de Madame Henriette Marie CABROL, demeurant et domicilié à COURNONTERRAL (Hérault) 20 rue Malabouche, né à COURNONTERRAL (Hérault) le 18 août 1910,

Suivant acte reçu par Maître VIDAL notaire à COURNONTERRAL (Hérault) le 12 décembre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000 FRF)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 3 janvier 1978 volume 140 numéro 29.

• En ce qui concerne les parcelles B n° 818 et B n° 1648 :

Monsieur Auguste Fernand DALBIN, retraité, veuf de Madame Léonie PITTET, demeurant à LYON (Rhône) 73 avenue Jean Mermoz, né à LA SELVE (Aveyron) le 24 avril 1913.

Suivant acte reçu par Maître VIDAL notaire à COURNONTERRAL (Hérault) le 5 janvier 1978.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres parcelles moyennant le prix total de CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (180.000 FRF) s'appliquant aux parcelles B n° 818 et B n° 1648 à concurrence de 105.000 FRF.

Audit acte le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 février 1978 volume 143 numéro 280.

• En ce qui concerne la parcelle B n° 816 :

Madame Reine Laurence Paulette AMAT, sans profession, épouse de Monsieur André Justin Etienne PIALOT, demeurant et domiciliée à FABREGUES (Hérault) 17 rue Jeanne d'Arc, née à COURNONTERRAL (Hérault) le 22 octobre 1911.

Suivant acte reçu par Maître VIDAL Notaire à COURNONTERRAL (Hérault) le 23 décembre 1982.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE TROIS MILLE FRANCS (53.000 FRF)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 1983 volume 264 numéro 433.

Plus antérieurement, ce même immeuble appartenait à Madame PIALOT née AMAT pour lui avoir été attribué en pleine propriété et sans soulte aux termes d'un acte reçu par Me DOUMENGE notaire à COURNONTERRAL, le 27 février 1939 contenant :

A) Donation à titre de partage anticipé par Monsieur Emile Victor AMAT, propriétaire, demeurant à COURNONTERRAL, veuf de Madame Marie Anne Elisabeth Antoinette BOURRIER,

A ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers savoir :

Madame PIALOT née AMAT, venderesse aux présentes et Monsieur Auguste Pierre Marius AMAT, demeurant à COURNONTERRAL de divers biens lui appartenant.

B) et partage entre les donataires tant des biens donnés que de ceux rapportés et ceux dépendant de la succession de Mme AMAT, née BOURRIER décédée en son domicile à COURNONTERRAL, le 9 août 1937, sans dispositions testamentaires connues à la survivance de M. AMAT son mari susnommé, et laissant pour seuls héritiers de fait et de droit ses deux enfants issus de son union avec ledit M. AMAT savoir :

Mme PIALOT née AMAT
Et Monsieur Auguste AMAT.

Le tout sauf les droits en usufruit revenant à l'époux survivant en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges, réserves et conditions au profit du donateur qui se sont éteintes par suite du décès de ce dernier arrivé à FABREGUES le 18 septembre 1941.

Quant au partage il a lieu sans soulte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 4 avril 1939 volume 880 n° 43.

D - SYNDIC

NEXITY
601 Avenue Georges Melies
Immeuble Ywood Odysseum
34967 MONTPELLIER Cedex 2

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme délivrés par la commune de FABREGUES, seront annexés ultérieurement par voie de Dire, le cas échéant.

F- SERVITUDES

Selon l'acte de vente, reçu le 27 décembre 2007, par Maître RAPINAT, notaire à NARBONNE et dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2 le 18 février 2008 sous les références volume 2008P n°2613 :

Lesdites parcelles sont grevées des servitudes ci après littéralement retranscrites :

« Aux termes de l'acte du 1^{er} avril 1970 contenant achat par Monsieur LAUR « de la parcelle aujourd'hui cadastrée BZ 23 il a été constituée la servitude ci après « littéralement retranscrite

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

« Monsieur Louis LAUR, acquéreur aux présentes, autorise expressément « Madame LAUR née DESCARREGA, acquéreur des constructions attenantes à « l'immeuble présentement vendu, par acte reçu ce jour par le notaire soussigné « savoir :

« - à pratiquer toutes ouvertures, fenêtres, vues droites, portes sur les deux « côtés (ouest et Est) des bâtiments et terrains acquis ce jour par Madame LAUR, le « tout longeant la propriété de Monsieur LAUR.

« - le droit de passage sur une bande de terrain sur le pourtour des « immeubles ci-dessus acquis par Madame LAUR.

« Ce droit s'exercera sur une largeur de dix mètres. »

« Aux termes d'un acte de vente en date du 23 mars 1989 contenant vente « par Monsieur LAUR d'une partie de la parcelle anciennement cadastrée C 12, il a « été dit sur la parcelle C 2905 (aujourd'hui BZ 23) ce qui suit littéralement retranscrit :

« Il a été convenu entre la commune de FABREGUES acquéreur aux « présentes et Monsieur LAUR ce qui suit :

« - la commune de FABREGUES s'engage à amener l'eau potable, les « réseaux d'électricité et autres réseaux sur la parcelle C n° 2905 restant la propriété « de Monsieur LAUR.

« - la commune de FABREGUES s'engage à amener en limite de la parcelle « qui reste la propriété de Monsieur LAUR les réseaux d'eau et d'électricité et « l'autorise dès à présent et de façon irrévocable de se brancher sur ces réseaux. Ces « branchements seront effectués gracieusement et exempts de toutes taxes « quelconques présentes ou à venir.

« - l'agrandissement de l'ancien chemin de Cournonterral à Mireval entraînera « la modification de l'écoulement des eaux pluviales le long de cet ancien chemin. La « commune de FABREGUES prend à sa charge exclusive et ce gratuitement les « travaux rendus nécessaires pour cet écoulement notamment par la création d'un « fossé en limite de la nouvelle propriété de Monsieur LAUR et la mise en place d'une « buse de diamètre suffisant pour assurer l'écoulement en toutes circonstances des « eaux depuis ce fossé jusqu'au fossé actuellement existant.

« Ces travaux devront être effectués avant la conformité du lotissement.

« Ces travaux sont évalués à la somme de 100 F.

« En outre, Monsieur LAUR se réserve le droit d'accès en un ou plusieurs « endroits sur la parcelle 2906 présentement vendu à la commune de FABREGUES « pour accéder plus facilement à la parcelle C 2905 restant sa propriété et lui « appartenant ainsi qu'il est dit à l'origine de propriété ci après.

« Fonds dominant C 2905

« Fonds servant C 2906

« Ce droit d'accès est évalué à la somme de 100 F. »

2°) Du chef de la commune de FABREGUES :

Lesdites parcelles appartenant à la Commune de FABREGUES pour les avoir acquises avec d'autres de :

Monsieur Louis Joseph Etienne Jules Désiré LAUR, Directeur de sociétés, époux de Madame Marcelle Paule Louise DESCARREGA, demeurant et domicilié à FABREGUES (Hérault) Domaine de Launac, né à BEDARIEUX (Hérault) le 1^{er} mars 1917,

Suivant acte reçu par Maître Jean Pierre VIDAL notaire à COURNONTERRAL, le 23 mars 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT MILLE FRANCS (1.600.000 F) en ce qui concerne la parcelle n° 18 ; la parcelle C 2906 ayant été cédée gratuitement.

Cette somme été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 25 avril 1989 volume 422 numéro 122.

- Du chef de Monsieur LAUR :

La parcelle BZ n° 18 anciennement cadastrée C n° 2904 provient de la parcelle également anciennement cadastrée section C n° 2906 et n° 2905 de la parcelle même section n° 12 qui appartenait à Monsieur LAUR pour l'avoir acquis pour son compte personnel de :

Madame Marie Elvire DUVERDIER, sans profession, veuve de Monsieur Jean André Antoine PAYEN, demeurant et domiciliée à FABREGUES (Hérault)

Aux termes d'un acte reçu par Me VIDAL Notaire à COURNONTERRAL (Hérault) le 1^{er} avril 1970.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 14 mai 1970 volume 5790 numéro 16.

RAPPEL DE SERVITUDES

Ledit bien est grevé des servitudes ci-après relatées :

**« 1°) CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE SANS POSSIBILITE
« DE STATIONNEMENT sur la COPROPRIETE DOMAINE DU GOLF 1 -**

« Afin de permettre à la parcelle cadastrée section BZ n° 44 de rejoindre la
« future voie publique (actuellement cadastrée BZ n° 24) il est constitué depuis la
« parcelle cadastrée section BZ n° 45 d'une contenance de 3a 38ca propriété de la
« SARL DOMAINE DU GOLF, sur la parcelle cadastrée section BZ n° 43 d'une
« contenance de 1ha 29a 49ca, objet des présentes, une servitude passage réelle et
« perpétuelle sans possibilité de stationnement sur toute la partie hachurée figurant
« sur le plan de division établi par le cabinet C.E.A.U. Géomètres Experts à MEZE.

« Ce droit de passage s'exercera en tous temps et heures et avec tous
« véhicules. Il profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants
« droits ayants cause, membres de leur famille, leur personnel, pour leurs besoins
« personnels et ceux de leur activité.

Il n'emporte pas droits de stationnement.

« Il devra s'exercer en bon père de famille sans apporter de préjudice aux fonds
« servant.

« Les frais d'entretien et de réparations éventuelles seront réparties entre les
« propriétaires du fonds servant et du fonds dominant au prorata des mètres carrés
« habitables bâtis.

« Fonds servant : parcelles BZ n° 43, objet des présentes et BZ n° 45 propriété de la
« SARL DOMAINE DU GOLF pour l'avoir acquis avec d'autres suivant acte reçu par
« Me Frédérique ANDRE, notaire à NARBONNE (Aude) le 8 juin 207 en cours de
« publicité au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, de la société
« Financière et de Participation IMMO FINANCES.

« Fonds Dominant : parcelle BZ n° 44 propriété de la SARL DOMAINE DU GOLF pour
« l'avoir acquis avec d'autres suivant acte reçu par Me Frédérique ANDRE, notaire
« associé à NARBONNE (Aude) le 8 juin 2007 en cours de publicité au 1^{er} bureau des
« hypothèques de MONTPELLIER, de la société Financière et de Participation IMMO
« FINANCES

« Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni
« d'autre.

« Pour la publicité foncière et la perception du Salaire de Monsieur le Conservateur
« des hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à 100 €.

**« 2°) CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET RESEAUX
« SOUTERRAINS SUR COPROPRIETE « DOMAINE DU GOLF 1 » au profit du
« GOLF (parcelle BZ n° 44) sur l'ensemble de la copropriété**

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, il est constitué sur les parcelles BZ
« numéros 42 et 43 et numéros 48 et 49, objet des présentes qui seront les fonds
« servants au profit de la parcelle BZ n° 44 qui sera le fonds dominant, propriété de la
« SARL DOMAINE DU GOLF, un droit de passage perpétuel en tréfonds pour toutes
« canalisations, réseaux divers, fluides.

« Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant à leur
« famille, ayants droit ayants cause, préposés pour leurs besoins personnels et ceux
« de leur activité.

« Ce droit de passage emportera le droit pour le fonds dominant de droit de se
« brancher à ses frais exclusif mais sans indemnité pour le fonds servant, sous
« réserve de toutes autorisations administratives.

« Ce droit de passage s'exercera sur l'ensemble des parties communes de la
« copropriété DOMAINE DU GOLF 1 à l'endroit le moins dommageable pour cette
« dernière, suivant le plan de recollement des réseaux.

« Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires selon les
« règles de l'art et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur
« achèvement.

« L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux ne devront pas porter de
« nuisance ni de moins value au fonds servant.

« Les frais d'entretien et de réparations éventuels, de remise en état de ce passage
« en tréfonds ainsi que des réseaux seront répartis entre les propriétaires des fonds
« servants et du fond dominant au prorata des mètres carrés desservis.

« En cas de détérioration apportée à ces réseaux du fait du propriétaire du fonds
« servant, ce dernier devra en effectuer à ses frais la réparation sans délai.
« Cette constitution de servitude aura lieu sans indemnité de part ni d'autre.
« Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que le fonds servant est
« constitué par les parcelles BZ numéros 42 – 43 – 48 – 49, objet des présentes,
« Et le fonds dominant est constitué par la parcelle BZ numéro 44, propriété de la
« SARL DOMAINE DU GOLF en vertu de l'acte d'acquisition reçu par Me Frédérique
« ANDRE notaire associé à NARBONNE, le 8 juin 2007 en cours de publicité de la
« société Financière et de Participation IMMO FINANCES.

**« 3°) CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET DE RESEAUX
« SOUTERRAINS RECIPROQUE ENTRE LES 2 COPROPRIETE « DOMAINE DU
« GOLF 1 » et « DOMAINE DU GOLF 2 »**

« La parcelle cadastrée section BZ numéro 44 propriété de la SARL DOMAINE DU
« GOLF étant destinée à constituer un golf avec équipements annexes (notamment
« piscine chauffée, centre de remise en forme),
« Les parcelles cadastrées section BZ numéros 42 – 43 – 48 – 49, objet des
« présentes, étant destinées à constituer l'assiette d'un village de vacances
« conformément au permis de construire ci-dessus visé,
« Il est constitué et ce, de manière réciproque, une servitude de passage en tréfonds
« pour toutes canalisations, réseaux divers, fluides.
« Ce droit de passage réciproque emportera de le droit de se raccorder auxdits
« réseaux sous réserve de toutes autorisations administratives.
« Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires aux
« raccordements à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de
« l'art et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.
« L'entretien de ces gaines et canalisations seront effectués par les seuls services
« compétents aux frais communs des fonds servant et dominant sur la base des
« mètres carrés habitables desservis.
« L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux d'installation ne devront pas
« apporter de nuisance ni de moins value au fonds servant.
« Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la
« présente constitution de servitude est évaluée à 100 € et constituée sans indemnité
« de part ni d'autre.
« La parcelle BZ numéro 44, propriété de la SARL DOMAINE DU GOLF ci-dessus
« indiquée et les parcelles BZ numéros 42 – 43 – 48 – 49 sont tour à tour fonds
« servant et fonds dominant.

Selon l'état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité
Foncière de MONTPELLIER 2, en date du 18 avril 2023

NEANT

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 Les Experts Associés, domiciliée 650
Avenue de Montpellier, Bât L'Atrium – 34970 LATTES en date du
5 septembre 2023 ;

- Superficie Loi Carrez totale : 77.51 m²
- Superficie annexe : 21.46 m²

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 diagnostics techniques ci-annexés)

I - OCCUPATION

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté le bien est loué selon bail commercial consenti pour une durée de 11 années fermes, à compter d'une prise d'effet au 1^{er} juillet, pour se terminer le 30 juin 2027 ;

Pour un loyer annuel garanti de 3.555,92€ HT, soit 3.913,71€ TTC, payable par trimestre civil échu.

Le bail est annexé au PVD.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.

Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »

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

Article 108 :

Le titre 1^o 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.

K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émolument calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

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

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES 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 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de 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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article 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 FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article 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

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 COACQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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 CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – 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 à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Gilles BERTRAND
Avocat poursuivant**

Le

Liste des pièces jointes

- 1. Assignation des saisis**
- 2. Etat hypothécaire initial et l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière ;**
- 3. Procès-verbal descriptif**
- 4. Diagnostics techniques**