

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de NARBONNE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Dans une résidence avec piscine intérieure, extérieure, spa, hammam, jacuzzi : une MAISON d'habitation sise à SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE (11220) Route de Talairan - Les Jardins de Saint Benoit.

Aux requêtes, poursuites et diligences de

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE « BNP PARIBAS PF »

Société Anonyme, au capital de 546 601 552 €, siège social : 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, RC PARIS 542 097 902, représentée par son Président domicilié audit siège

Ayant pour Avocat plaidant :

la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER

Avocat R 029

PARIS 9^{ème}, 24 rue Godot de Mauroy

Tél. : 01 47 66 59 89

Mail : avocats@plcavocats.fr

Ayant pour Avocat postulant :

Maitre Fatiha EL HAZMI

Avocat au Barreau de NARBONNE

SCP PECH DE LACLAUSE – JAULIN-BARTILONI-EL HAZMI

1 Bd Gambetta CS 60407 - 11785 NARBONNE

Email : avocats@rpechdelaclause.fr

Tel : 04.68.65.30.30

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de Saisie Immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu le 17 Septembre 2009 de Maître GROSJEAN, Notaire associé à CARCASSONNE (10) contenant vente et prêt par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE d'un montant de 290 724 € à .

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître LARANJO, de la Sté AJILEX, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 30 JANVIER 2024 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

La somme totale de : 338 798.87 € arrêtée au 15/11/2023 :

Se décomposant ainsi

- | | |
|--|--------------|
| - Principal au 05/04/2023 date d'exigibilité anticipée | 290 724.00 € |
| - Solde débiteur au 05/04/2023 | 17 770.36 € |
| - Indemnité de 7 % | 20 350.68 € |
| - Intérêts au taux de 5.10 % l'an du 05/04/2023 au 15/11/2023 | 9 133.63 € |
| - Frais | 820.20 € |
| Outre les intérêts au taux de 5.10% depuis le 16/11/2023 jusqu'au paiement définitif | |

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me GROSJEAN en date du 17/09/2009

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF de CARCASSONNE le 18/03/2024 volume 2024 S n° 27.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **LUNDI 07 OCTOBRE 2024 à 9 H 00.**

* * * *

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Me LEFEBVRE, Commissaire de justice associé à CARCASSONNE (11) en date du 25/03/2024,

Dans une résidence sise à SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE (11220)
Route de Talairan - Les Jardins de Saint Benoit
Cadastrés section C n° 1918 pour 85 m²

LOT numéro UN (1) :

MAISON d'habitation avec terrasse à l'arrière et jardin, comprenant :

- au rez-de-chaussée : pièce principale, espace cuisine, cagibi, W.C.,
- 1^{er} étage : palier, 2 chambres avec placard, 2 salles de bains/W.C..

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

ASSOCIATION SYNDICALE - CAHIER DES CHARGES – SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Me GROSJEAN, Notaire associé à CARCASSONNE (10) en date du 17/09/2009, sont relatées les servitudes ainsi que les dispositions relatives au groupe d'habitation, suivantes :

Concernant les éléments collectifs appartenant à l'Association Syndicale Libre dénommée "ASL des Jardins de Saint-Benoît" :

- * D'un terrain polyvalent,
- * D'un espace clos pour enfants,
- * D'un local poubelle implanté en limite Nord de l'ensemble immobilier,
- * De 264 places de parkings en surface pour le stationnement des véhicules automobiles à usage commun,
- * D'une parcelle destinée à l'exploitation d'une vigne,
- * D'une entrée principale située au Nord-Est de la résidence, espaces verts, voies piétonnes de desserte des divers bâtiments et leurs équipements, canalisations et réseaux divers (eau, électricité, assainissement, etc.).

CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'ensemble immobilier sus-désigné dont dépend le BIEN vendu a fait l'objet suivant actes sous seing privé en date à CARCASSONNE, du 6 juin 2007, déposés au rang des minutes de Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, aux termes d'un acte en date du 6 juin 2007, publié au bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 28 juin 2007 volume 2007 P n° 5760 :

- d'un Cahier des Charges dudit Ensemble Immobilier précisant les règles de caractère contractuel et servitudes dudit ensemble immobilier et stipulant certaines des conditions générales des ventes qui seront consenties par le VENDEUR, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs,
- d'une Association Syndicale Libre dénommée « ASL DES JARDINS DE SAINT-BENOIT » ayant notamment pour objet : de s'approprier, gérer et entretenir les voies, espaces, ouvrages et équipements communs; de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces voies, espaces, ouvrages et équipements communs et de la recouvrer; de veiller à l'application du Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier; d'exploiter en faire valoir direct, par voie de bail, bail à ferme, bail à métayage, ou autrement de tout bien rural et notamment de toute vigne; d'assurer, d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des équipements communs, dès leur mise en service, ainsi que toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

L'ACQUEREUR reconnaît également avoir été avisé que, du fait même de la présente acquisition et à compter de celle-ci, il devient obligatoirement membre de plein droit de l'Association Syndicale Libre susvisée, comme le précisent les statuts de celle-ci, lesquels sont déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle «Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires associés», ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

DEPOT DE PIECES-CAHIER DES CHARGES DES VENTES

Le VENDEUR a établi à la date du 6 juin 2007, suivant acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, un document portant DEPOT DE PIECES-CAHIER DES CHARGES DES VENTES et contenant l'ensemble des informations à caractère général concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus, ainsi que les conditions générales des ventes des locaux dépendant du programme objet des présentes.

Cet acte a été publié aux Hypothèques de NARBONNE le 28/06/2007 (1104P02) volume 2007 P n° 5760.

* * * *

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître GROSJEAN, Notaire associé à CARCASSONNE (10) en date du 17/09/2009,

En la personne de _____, parties saisies.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur _____, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, à concurrence de moitié indivise chacun, de :

- La Société dénommée « **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT** », Société Civile Immobilière de Construction Vente au capital de 1 000 €, ayant son siège social à BEZIERS (34500) 12 bis rue de la Coquille, identifiée au SIREN sous le n° 48772168 – immatriculée au RCS de BEZIERS

Selon acte reçu par Maître GROSJEAN, Notaire susnommé le 17/09/2009 publié au SPF de NARBONNE le 05/11/2009 (1104P02) volume 2009 P n° 8014

Moyennant le prix principal, ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, de 326 508 € T.T.C., s'appliquant :

- au prix hors taxe pour un montant de 273 000 €
- à la T.V.A. au taux de 19,60 % de 53 508 €

et tel que relaté à l'acte du 17/09/2009 :

ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix ci-dessus indiqué est payable au fur et à mesure d l'avancement des travaux, savoir :

Epoque d'exigibilité du prix ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	Pourcentage exigible du prix	Montant cumulés
A la signature du contrat	5 %	5 %
A l'ouverture de chantier	29 %	34 %
A l'achèvement des fondations et du plancher bas du rez-de-chaussée	33 %	67 %
A la mise hors d'eau et à l'achèvement des menuiseries extérieures	16,61 %	83,61 %
A la pose des cloisons	6,39 %	90 %
A l'achèvement des travaux de construction du lot présentement vendu	5 %	95 %
A la livraison des locaux	5 %	100 %

Etant observé sur toutes les sommes s'entendent toutes taxes comprises

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de 83,61 %, soit :
- DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ET TRENTE QUATRE CENTS (272.993,34 €)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Le PRETEUR et l'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR ont arrêté entre eux les conventions ci-après :

Le PRETEUR prête, aux conditions figurant dans la deuxième partie du présent acte et dont les caractéristiques principales sont rappelées ci-après à l'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR, ci-dessus identifié, qui accepte, la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE SEPT CENT VINGT QUATRE EUROS (290.724,00 €).

VERSEMENT - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ET TRENTE QUATRE CENTS (272.993,34 EUR) , formant partie du prêt présentement consenti a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR, qui le reconnaît.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à employer la somme qui vient de lui être ainsi remise au paiement à due concurrence de la partie exigible à ce jour du prix de la présente vente, et à déclarer lors de ce paiement, l'origine des deniers afin de faire acquérir au PRETEUR le privilège prévu à l'article 2374 paragraphe 2 du Code Civil.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

L'ACQUEREUR est également avisé qu'un privilège immobilier ainsi qu'une hypothèque conventionnelle au profit du PRETEUR seront inscrits au Bureau des Hypothèques compétents sur les BENS présentement acquis, avec effet jusqu'à la date indiqués ci-après. Après cette date, le privilège et l'hypothèque seront périmés de plein droit, s'ils n'ont pas été renouvelés en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'ACQUEREUR a payé comptant la somme de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS ET TRENTE QUATRE CENTS (272.993,34 €), au VENDEUR, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué à l'instant même en totalité par la comptabilité du Notaire soussigné.

De laquelle somme VACQUEREUR s'est libéré à concurrence de : ZÉRO EURO (0 €), du consentement exprès du VENDEUR, au moyen de l'ordre irrévocable que l'ACQUEREUR donne par ces présentes, au Notaire soussigné de virer par le débit du compte spécial ouvert sur les livres de la S.C.P. BENEDETTI & GROSJEAN, sur lequel sont versés les dépôts de garantie des réservataires du programme immobilier sus-désigné, le montant du dépôt de garantie déposé par l'ACQUEREUR en exécution du contrat préliminaire ci-après visé.

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la présente vente, soit la somme de CINQUANTE TROIS MILLE CINQ CENT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE SIX CENTS (53.514,66 €), sera payé, ainsi qu'il est convenu entre les parties, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon les modalités ci-après définies, savoir :

- 6,39 % de TROIS CENT VINGT SIX MILLE CINQ CENT HUIT EUROS à la pose des cloisons, soit la somme de VINGT MILLE HUIT CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT SIX CENTS ci 20863.86 €
- 5 % de TROIS CENT VINGT SIX MILLE CINQ CENT HUIT EUROS à l'achèvement des travaux de construction du lot présentement vendu, soit la somme de SEIZE MILLE TROIS CENT VINGT CINQ EUROS ET QUARANTE CENTS ci 16.325 40 €
- 5 % de TROIS CENT VINGT SIX MILLE CINQ CENT HUIT EUROS à la livraison des biens vendus, soit la somme de SEIZE MILLE TROIS CENT VINGT CINQ EUROS ET QUARANTE CENTS ci 16 325.40 €

TOTAL égal, à un centime d'euro près, au prix de vente ci-dessus fixé. Etant observé sur toutes les sommes s'entendent toutes taxes comprises.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de la publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés dans le cas échéant par l'ACQUEREUR ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR,
- des frais de l'Association Syndicale à compter de la date à laquelle lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxe, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.
- de la quote-part des frais d'établissement du Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier et de Statuts de l'Association Syndicale.

Le prix de la présente vente sera payé :

- à concurrence de 83,61 % du prix toutes comprises, correspondant aux échelonnements des quatre premières époques d'exigibilité du prix ci-dessus définies, au moyen de deniers personnels ou assimilés ;
- à concurrence de 16,39% du prix toutes mes comprises, correspondant aux échelonnements des trois dernières époques d'exigibilité du prix ci-dessus, au moyen du remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée grevant l'investissement.

Cependant il est expressément convenu que s'agissant des trois derniers échelonnements de prix ci-dessus, leur exigibilité est retardée à la survenance du plus tardifs des deux événements ci-après :

- réalisation du stade d'avancement des travaux tel que défini ci-dessus,
- remboursement d'un montant de TVA par l'administration fiscale suffisant pour en assurer le paiement dans les conditions visées ci-après.

Toutefois si le remboursement de la TVA par l'administration fiscale était rendu impossible ou devait excéder un délai de SIX mois à compter de l'achèvement, l'ACQUEREUR sera tenu de s'acquitter personnellement et directement de l'intégralité du solde du prix dans les quinze jours de la demande de paiement faite par le VENDEUR suite à la constatation par le vendeur du refus de paiement de l'Administration ou du dépassement du délai de SIX mois de l'achèvement sans remboursement.

Dans ce cas, il appartiendrait ensuite à l'ACQUEREUR de récupérer par lui-même le montant de la TVA auprès de l'Administration sans qu'il puisse aucunement conditionner le paiement immédiat du solde du prix d'acquisition à la décision de l'administration.

Ce solde de prix ne sera pas productif d'intérêts.

PAIEMENT A TERME DU SOLDE DE PRIX CORRESPONDANT AU MONTANT
DE LA TVA DEDUCTIBLE

Le solde correspondant à seize virgule trente-neuf pourcent du prix de vente sera payé par l'ACQUEREUR au VENDEUR au moyen des fonds devant lui provenir du remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée, ainsi qu'il s'y oblige.

L'ACQUEREUR confère dès à présent mandat irrévocable au Notaire soussigné à l'effet de recevoir le montant du remboursement de la TVA et d'en effectuer en son acquit le paiement au compte du VENDEUR, suite aux Formalités et selon les modalités relatées ci-après.

Etant précisé que BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, créancière poursuivant la présente vente, a consenti un prêt d'une somme de 290 724 €, destiné à la présente acquisition.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, 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 Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, ces 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS 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 rencontre 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 revêtu 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 PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

CHAPITRE V : CLAUSES 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification 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.

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

VINGT QUATRE MILLE EUROS (24 000 €).

Fait à NARBONNE le 21 MAI 2024.-----
par Maître Fatiha EL HAZMI, de la SCP PECH DE LACLAUSE – JAULIN-
BARTILONI-EL HAZMI
Avocat poursuivant soussigné

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE NARBONNE)

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,
le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original + fiche immeuble en copie

- Le Procès-verbal de description effectué par Me LEFEBVRE
Commissaire de Justice en date du 25/03/2024 + relevé de superficie + diagnostics

- copie de l'assignation délivrée aux débiteurs en date du 17/05/2024

**CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE
DE SAISIE IMMOBILIERE**

**Créancier poursuivant :
BNP PARIBAS PERSONAL
FINANCE**

**débiteurs saisis :
M.**

**Me Fatiha EL HAZMI
Avocat**

Adresse des biens vendus :

**MAISON avec terrasse et jardin dans une résidence
sise à SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE (11220)
Route de Talairan - Les Jardins de Saint Benoit.
(lot 1)**

**Dépôt au Greffe :
21/05/2024**

**Mise à prix :
24 000 €**

**Audience d'orientation :
LUNDI 07 OCTOBRE 2024**

Audience d'adjudication