

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de BEZIERS, les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

I – CONDITIONS PARTICULIERES

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

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Le Fonds commun de titrisation FCT RECOVERY EUR, ayant pour société de gestion FRANCE TITRISATION, société par actions simplifiée ayant son siège social au 1, Boulevard Haussmann, 75009 Paris, France, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 353 053 531, et représenté par AXA Banque, société anonyme au capital de 246 017 296 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro RCS 542 016 993, dont le siège social est situé 203-205 rue Carnot 94138 Fontenay-sous-Bois, prise en la personne de son représentant légal, son directeur général, domicilié en cette qualité audit siège, agissant en tant que recouvreur.

Venant aux droits d'AXA Banque en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 27 juin 2024 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier,

ci-après dénommé le « FCT RECOVERY EUR »

Ayant pour avocat plaident la SELARL PLC AVOCATS, agissant par Maître Frédéric PUGET, demeurant 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS, Téléphone : 01.47.66.59.89

Et pour avocat postulant l'AIARPI ELEOM AVOCATS représentée par la SELARL d'Avocats ELEOM Béziers Sète, agissant par Maître Yannick CAMBON, demeurant 16, Place Jean JAURES 34500 BEZIERS, Téléphone : 04 67 28 42 11- Fax : 04 67 28 47 76,

CONTRE :

[REDACTED], agissant
poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié ès qualités
audit siège,

[REDACTED]

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU DE :

Cette créance est due en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible conforme aux dispositions de l'article L.311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à savoir :

- la grosse en forme exécutoire d'un acte de prêt reçu aux minutes de Maître LEVY, Notaire à PARIS 16^{ème}, le 17 Novembre 2016 d'un montant de 3.100.000,00 euros contenant affectation hypothécaire de la [REDACTED],

La créance de FCT RECOVERY EUR venant aux droits d'AXA BANQUE au titre du crédit n°13483.01, faisant l'objet de la garantie, reste impayée par la Société [REDACTED] défaillante, à hauteur de la somme de 3.272.483,42 €, outre intérêts au Taux Euribor 3 mois majoré de 2,70 % l'an à compter du 11 septembre 2021,

Que malgré une mise en demeure en date du 28/07/2021, puis la notification de la déchéance du terme par LRAR du 10/09/2021, la [REDACTED] n'a toujours pas, à ce jour, réglé les sommes susmentionnées.

- la grosse en forme exécutoire d'un acte de prêt reçu aux minutes de Maître LEVY, Notaire à PARIS 16^{ème}, le 17 Novembre 2016 d'un montant de 6.000.000,00 euros contenant affectation hypothécaire de la [REDACTED].

La créance de FCT RECOVERY EUR venant aux droits d'AXA BANQUE au titre du crédit n°13482.01, faisant l'objet de la garantie, reste impayée par la [REDACTED] défaillante, à hauteur de la somme de 3.381.023,10 €, outre intérêts au Taux Euribor 3 mois majoré de 2,70 % l'an à compter du 29 juillet 2021.

Que malgré une mise en demeure en date du 26/03/2021, puis la notification de la déchéance du terme par LRAR du 28/07/2021, la Société [REDACTED] n'a toujours pas, à ce jour, réglé les sommes susmentionnées ;

A la sûreté et garantie de sa créance, la requérante a publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS :

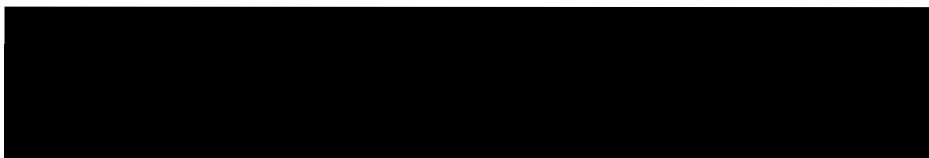
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 15/12/2016 volume 2016V n°2632 renouvelée le 16/11/2023 volume 2023V n°5099.

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 15/12/2016 volume 2016V n°2641 renouvelée le 16/11/2023 volume 2023V n°5100.

La poursuivante a suivant acte

En date du 7 juin 2024 par la SAS MAS LABORIE, Commissaires de Justice à BEZIERS.

délivré à :



agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié ès qualités audit siège.

un commandement de payer valant saisie pour la créance qui s'établissait comme suit :

Principal (prêt 13483.01) selon décompte arrêté au 31.03.2023
ci-après

3.259.564,03€

Principal (prêt 13482.01) selon décompte arrêté au 31.03.2023
ci-après

3.245.400,48€

Intérêts postérieurs sur le prêt 13483.01 au taux Euribor 3 mois

Marge 2.70% à compter du 01.04.2023

mémoire

Intérêts postérieurs sur le prêt 13482.01 au taux Euribor 3 mois

Marge 2.70% à compter du 01.04.2023

mémoire

Le coût du présent acte

mémoire

TOTAL restant dû en euros
6.504.964,51€

Soit un total restant dû en euros de : SIX MILLIONS CINQ CENT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE QUATRE EUROS CINQUANTE ET UN CENTIMES, sauf mémoire.

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Etant précisé que [REDACTED] s'est portée caution de la [REDACTED] à hauteur des sommes suivantes :

- Pour le prêt de 3.100.000,00 euros la somme de 329.780,00 euros décomposée comme suit :
 - 299.800,00 euros en principal
 - 29.980,00 euros en intérêts, frais et accessoires.
- Pour le prêt de 6.000.000,00 euros, la somme de 638.242,00 euros décomposée comme suit :
 - 580.220,00 euros en principal
 - 58.022,00 euros en intérêts, frais et accessoires.

Les présentes sommes ne portent pas intérêts.

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.



Assurance et Banque

HPA HOLDING - RC N° 4497005

PRÊT IMMO N° 13483.01 ACCORDE LE 26/07/2016 - DECHEANCE DU TERME 10/09/2021 - TAUX EURIBOR 3 MOIS + MARGE 2,70 %											
DATE	DETAIL DES SOMMES DUES	MONTANT	Assiette de calcul	Date début	Date fin	Nbre J retard	Taux Contractuel EURIBOR 3 M	MARGE	Pénalité ou indemnité de retard	Intérêts ou indemnité	CUMUL DES SOMMES DUES
17/02/21	Echéance impayée 17/02/21	20 946,36									20 946,36
17/05/21	Echéance impayée 17/05/21	20 263,33									41 209,69
17/08/21	Echéance impayée 17/08/21	20 946,36									62 156,05
10/09/20	Intérêts de retard sur échéances impayées du 17/02/21 au 10/09/2021	1 131,65	62 156,05	17/02/21	10/09/21						63 287,70
17/08/21	Capital restant dû au 17/08/21	3 077 866,70									3 141 154,40
10/09/21	Intérêts de retard sur CRD 17/08/21 au 10/09/21	5 464,27	3 077 866,70	17/08/21	10/09/21						3 146 618,67
10/09/21	Indemnité 4 %	125 864,75	3 146 618,67						4,00	125 864,75	3 272 483,42
30/09/21	Intérêts de retard du 11/09/21 au 30/09/21	4 655,27	3 146 618,67	10/09/21	30/09/21	20	-0,544	2,700	0,00	4 655,27	3 277 138,69
31/12/21	Intérêts de retard du 30/09/21 au 31/12/2021	21 414,25	3 146 618,67	30/09/21	31/12/21	92	-0,545	2,700	0,00	21 414,25	3 298 552,94
DATE	DETAIL DES SOMMES DUES	MONTANT	Assiette de calcul	Date début	Date fin	Nbre J retard	Taux Contractuel EURIBOR 3 M	MARGE	Pénalité ou indemnité de retard	Intérêts	CUMUL DES SOMMES DUES
31/03/22	Intérêts de retard du 31/12/2021 au 31/03/2022	17 540,06	3 298 552,94	31/12/21	31/03/22	90	-0,573	2,700	2,13	17 540,06	3 316 092,99
03/05/22	Intérêts de retard du 31/03/2022 au 03/05/2022	6 809,04	3 316 092,99	31/03/22	03/05/22	33	-0,460	2,700	2,24	6 809,04	3 322 902,04
30/06/22	VENTE PEZENAS 03/05/22	-99 126,30	3 223 775,74	03/05/22	30/06/22	58	-0,460	2,700	2,24	11 634,25	3 235 409,98
06/07/22	Intérêts de retard du 30/06/2022 au 06/07/2022	1 348,09	3 235 409,98	30/06/22	06/07/22	6	-0,200	2,700	2,50	1 348,09	3 236 758,07
30/09/22	VENTE ROCHE FLEURI 06/07/22	-36 504,50	3 200 253,57	06/07/22	30/09/22	86	-0,200	2,700	2,50	19 112,63	3 219 366,20
04/10/22	Intérêts de retard du 30/09/2022 au 04/10/2022	1 384,33	3 219 366,20	30/09/22	04/10/22	4	1,170	2,700	3,87	1 384,33	3 220 750,53
31/12/22	VENTE ROCHE FLEURI 04/10/22	-36 504,50	3 184 246,03	04/10/22	31/12/22	88	1,170	2,700	3,87	30 122,57	3 214 368,99
31/03/23	Intérêts de retard du 31/12/2022 au 31/03/2023	38 813,51	3 214 368,99	31/12/22	31/03/23	90	2,130	2,700	4,83	38 813,51	3 259 564,03

SAUF ERREUR OU
OMISSION



AXA Banque - S.A. au capital de 146 017 296 € - 542 016 993 RCS Créteil. Siège social : 203/205, rue Camot - 94138 Fontenay-sous-Bois Cedex. Intermédiaire en assurance pour le compte d'AXA France Vie et AXA France IARD.
N°ORIAS 07 025 377 - orias.fr

INTERNE

Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
FR AXA (ED 10/07) - Réf. 142505 03 2020 (R)





Assurance et Banque

HPA HOLDING - RC N° 4497005

PRÊT IMMO N° 13482.01 ACCORDE LE 26/07/2016 - DECHEANCE DU TERME 28/07/2021 - TAUX EURIBOR 3 MOIS + MARGE 2,70 %											
DATE	DETAIL DES SOMMES DUES	MONTANT	Assiette de calcul	Date début	Date fin	Nbre J retard	Taux Contractuel EURIBOR 3M	MARGE	Pénalité ou indemnité de retard	Intérêts ou Indemnité	CUMUL DES SOMMES DUES
17/11/20	Echéance impayée 17/11/20	1 038 498,97									1 038 498,97
17/02/21	Echéance impayée 17/02/21	14 855,44									1 053 354,41
17/05/21	Echéance impayée 17/05/21	14 371,02									1 067 725,43
28/07/21	Intérêts de retard sur échéances impayées du 17/11/20 au 28/07/2021	31 027,51	1 067 725,43	17/11/20	28/07/21						1 098 752,94
28/07/21	Capital restant du au 17/05/21	2 182 864,54									3 281 617,48
28/07/21	Intérêts de retard sur CRD du 17/05/21 au 28/07/21	11 626,00	2 182 864,54	17/05/21	28/07/21						3 293 243,48
28/07/21	Indemnité 4 %	87 779,62	2 194 490,54						4,00	87 779,62	3 381 023,10
30/09/21	Intérêts de retard du 29/07/21 au 30/09/21	15 591,03	3 293 243,48	28/07/21	30/09/21	64	-0,544	2,700	2,16	15 591,03	3 396 614,13
31/12/21	Intérêts de retard du 30/09/21 au 31/12/2021	23 115,59	3 396 614,13	30/09/21	31/12/21	92	-0,545	2,700	2,16	23 115,59	3 419 729,71
DATE	DETAIL DES SOMMES DUES	MONTANT	Assiette de calcul	Date début	Date fin	Nbre J retard	Taux Contractuel EURIBOR 3M	MARGE	cumul	Intérêts	CUMUL DES SOMMES DUES
31/03/22	Intérêts de retard du 31/12/2021 au 31/03/2022	18 184,41	3 419 729,71	31/12/21	31/03/22	90	-0,573	2,700	2,13	18 184,41	3 437 914,13
03/05/22	Intérêts de retard du 31/03/2022 au 03/05/2022	7 059,18	3 437 914,13	31/03/22	03/05/22	33	-0,460	2,700	2,24	7 059,18	3 444 973,31
30/06/22	VENTE PEZENAS 03/05/22	-190 252,60	3 246 720,71	03/05/22	30/06/22	58	-0,460	2,700	2,24	11 717,05	3 258 437,77
06/07/22	Intérêts de retard du 30/06/2022 au 06/07/2022	1 357,68	3 258 437,77	30/06/22	06/07/22	6	-0,200	2,700	2,50	1 357,68	3 259 795,45
30/09/22	VENTE ROCHE FLEURI 06/07/22	-73 009,00	3 186 786,45	06/07/22	30/09/22	86	-0,200	2,700	2,50	19 032,20	3 205 818,64
04/10/22	Intérêts de retard du 30/09/2022 au 04/10/2022	1 378,50	3 205 818,64	30/09/22	04/10/22	4	1,170	2,700	3,87	1 378,50	3 207 197,15
31/12/22	VENTE ROCHE FLEURI 04/10/22	-73 009,00	3 134 188,15	04/10/22	31/12/22	88	1,170	2,700	3,87	29 649,42	3 163 837,57
31/03/23	Intérêts de retard du 31/12/2022 au 31/03/2023	38 203,34	3 163 837,57	31/12/22	31/03/23	90	2,130	2,700	4,83	38 203,34	3 245 400,48

SAUF ERREUR OU
OMISSION

AXA Banque
Dir. Banque Patrimoniale
203-205, rue Carnot
94138 Fontenay-sous-Bois Cedex
542 016 993 RCS Créteil

AXA Banque - S.A. au capital de 146 017 296 € - 542 016 993 RCS Créteil. Siège social : 203/205, rue Carnot - 94138 Fontenay-sous-Bois Cedex. Intermédiaire en assurance pour le compte d'AXA France Vie et AXA France IARD.
N°ORIAS 07 025 377 - orias.fr

INTERNE

Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
FPA AR ETD 10/07/1 - N°6 142506 03 2020 08

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. ci-après annexé.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au 2^E bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS le 12.07.2024 volume 2024S n°70

Le service de la publicité foncière de BEZIERS a délivré le 15/07/2024 l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. (CF état hypothécaire ci-annexé).

Dans ces conditions, par exploit en date du 12.09.2024 de la SAS MAS LABORIE, Commissaires de Justice à BEZIERS

la poursuivante a fait délivrer à

[REDACTED] agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié ès qualités audit siège

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS pour l'audience du **Mardi 19 Novembre 2024 à 9 heures.**

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS les biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Sur la Commune de MARSEILLAN (Hérault) Domaine de la Mandoune consistant en un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	74	Domaine de la Mandoune	00a 38ca
AN	76	Domaine de la Mandoune	08a12 ca
AN	83	Domaine de la Mandoune	13a18 ca
AN	84	Domaine de la Mandoune	00a87 ca
AN	85	Domaine de la Mandoune	05a50 ca
AN	87	Domaine de la Mandoune	04a85 ca

Observation étant ici faite :

- que les parcelles AN 42 et 44 ont été réunies pour former AN N° 72 aux termes d'un procès-verbal de cadastre du 27 septembre 2011 N° 3570 publié le 28 septembre 2011 volume 2011 P N° 6936.
- que la parcelle AN 71 a été divisée en AN Nos 77 à 87 et que la parcelle AN N° 72 a été divisée en AN Nos 73 à 76 aux termes d'un procès-verbal de cadastre du 25 novembre 2011 N° 3571G publié le 25 novembre 2011 volume 2011 P N° 8436.

Les lots suivants :

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et premier étage, un local d'habitation de type 4P-Duplex, bénéficiant d'un accès privatif en rez-de-jardin, comprenant un séjour, une cuisine/repas, un escalier, trois chambres et placards, deux salles d'eau et bains, un palier, deux water-closet, un dégagement et placard, et une terrasse ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin/patio attenant, portant le numéro "14" du plan de copropriété et le numéro "A05a" du plan de vente.

Et les trois cent quatre-vingt-dix/ neuf mille quatre cent treizièmes (390/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et premier étage, un local d'habitation de type 3P-Duplex, bénéficiant d'un accès privatif en rez-de-jardin, comprenant un séjour, une cuisine/repas, un escalier, deux chambres et placards, bains et salle d'eau, un palier, un cellier, un dégagement et placard, deux watercloset, et une terrasse ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, portant le numéro "15" du plan de copropriété et le numéro "A05b" du plan de vente.

Et les trois cent trente-et-un/ neuf mille quatre cent treizièmes (331/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEIZE (16)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée et premier étage, un local d'habitation de type 3P-Duplex, bénéficiant d'un accès privatif en rez-de-jardin, comprenant un séjour, une cuisine/repas, un escalier, deux chambres avec placards, bains et salle d'eau, un palier, un cellier, un dégagement et placard, deux water-closet, et une terrasse, ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, portant le numéro "16" du plan de copropriété et le numéro "A06" du plan de vente.

Et les trois cent cinquante-quatre/ neuf mille quatre cent treizièmes (354/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée et premier étage, un local d'habitation de type 3P-Duplex, bénéficiant d'un accès privatif en rez-de-jardin, comprenant un séjour, une cuisine/repas, un escalier, deux chambres, un palier, bains et salle d'eau, un water-closet, et une terrasse ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, portant le numéro "19" du plan de copropriété et le numéro "C09" du plan de vente.

Et les trois cent soixante/ neuf mille quatre cent treizièmes (360/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un local d'habitation de type 3P, bénéficiant d'un accès privatif en rez-de-jardin, comprenant un séjour, une cuisine/repas, une entrée, deux chambres et placards, bains et salle d'eau, un water-closet, et une terrasse et jardin-patio ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin surélevé attenant, portant le numéro "21" du plan de copropriété et le numéro "C11" du plan de vente.

Et les trois cent trente-cinq/ neuf mille quatre cent treizièmes (335/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Dans le bâtiment C, aux premier et deuxième étages, un local d'habitation de type 3P-Duplex, accessible par escalier, comprenant un séjour, une cuisine, un escalier, une entrée, deux chambres, un palier, deux bains, deux water-closet, un placard et une terrasse et balcon, portant le numéro "24" du plan de copropriété et le numéro "C14" du plan de vente.

Et les trois cent soixante-sept/ neuf mille quatre cent treizièmes (367/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Dans le bâtiment E, au deuxième étage, un local d'habitation de type 2P, accessible par escalier, comprenant un séjour, une cuisine, une entrée, une chambre et placard, une salle d'eau et placard, un water-closet, et une terrasse, portant le numéro "31" du plan de copropriété et le numéro "E17b" du plan de vente.

Et les cent quatre-vingt/ neuf mille quatre cent treizièmes (180/9413èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

Dans le bâtiment dénommé G, au premier étage, un local d'habitation de 2P, accessible par escalier A, comprenant un séjour/repas, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, une entrée, un water-closet, portant le numéro "38" du plan de copropriété et le numéro "G24" du plan de vente.

Et les cent vingt-sept/ neuf mille quatre cent treizièmes (127/9413èmes) des parties communes générales.

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Aux termes d'un acte reçu par Me GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 11 janvier 2016, publié aux services de la publicité foncière de BEZIERS le 19 janvier 2016 volume 2016P N° 454 il a été procédé à la fusion des règlements de copropriété-état descriptif de division, savoir :

1°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 1, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 83 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8446

2°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 2, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 84 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8448

3°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 3, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 85 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8451

4°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 4, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 74 et 87 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8452

5°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 5, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 76 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8454.

Par suite de cette fusion :

1°) les lots 5, 6 et 7 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 1 ont été respectivement renumérotés 14, 15 et 16

2°) les lots 1, 3 et 6 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 3 ont été respectivement renumérotés 19, 21 et 24

3°) le lot 7 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 4 a été renuméroté 31

4°) le lot 5 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 5 a été renuméroté 38

Le tout figurant au rôle de la contribution foncière.

Etant précisé que le lot n°38 a été écarté de la présente procédure.

Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés desdits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

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.

DESCRIPTION DES BIENS :

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi les 29 août 2024 et 5 septembre 2024 par la SAS MAS LABORIE, commissaires de justice associés, titulaire d'un office de commissaires de justice situé 3 rue Guibal 34500 BEZIERS.

Voir PV descriptif et Etat Descriptif de Division annexés au cahier des conditions de vente.

Tel 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.

OCCUPATION :

Les biens et droits immobiliers saisis sont tous occupés hormis le lot n°31, selon le procès-verbal descriptif annexé au présent cahier. Aucun titre d'occupation n'a été fourni par la propriétaire malgré sommations.

L'occupante des lots 14 et 21 a précisé ne posséder aucun titre d'occupation et ne payer aucune indemnité.

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

Les conditions d'occupation ci-dessus rapportées sont indiquées sous toutes réserves notamment de modification depuis la date d'établissement du procès-verbal descriptif.

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

ORIGINE DE PROPRIETE :

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

Acquisition par [REDACTED] :

Acquisition des parcelles cadastrées AN 42 et 44 aux termes d'un acte reçu par Me MOUJAL, Notaire à FLORENSAC, le 29 juillet 2011 publié au 2^e bureau des hypothèques de BEZIERS le 8 septembre 2011 volume 2011P N° 6415

Acquisition des parcelles cadastrées AK 8, 11, et 12, AL Nos 4, 5, 6, 39, 42, 43, 44, 45, et 48, AM numéros 19, 20, 29, 30, 35, et 36, et AN numéros 23, 41 et 43 aux termes d'un acte reçu par Me MOUJAL, Notaire à FLORENSAC, le 29 juillet 2011 publié au 2^e bureau des hypothèques de BEZIERS le 8 septembre 2011 volume 2011P N° 6404.

SERVITUDE :

- Pour les parcelles AN 42 et 44 :

Il est indiqué à l'acte authentique de vente reçu aux minutes de Maître Patrick MOUIAL, notaire associé au sein de la « SCP Patrick MOUIAL et Alain-Pierre SCHARWITZEL, notaires associés », titulaire d'un office notarial à la résidence FLORENSAC (34510), le 29.07.2011, concernant les servitudes :

« L'ACQUEREUR souffrira de toutes les servitudes passives de toute nature, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le BIEN, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme ou encore de ce qui est rapporté au paragraphe « Rappel de servitudes ».

Rappel de servitudes :

Aux termes des statuts constitutifs du GFA DE LA MANDOUNE, établis par acte reçu par Me FOULQUIER-GAZAGNES, Notaire à MONTPELLIER, le 18 mars 1995, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de BEZIERS le 15 mai 1995, volume 1995P, numéro 3341, il a été consenti par le GFA DE LA MANDOUNE, une servitude de puisage et de canalisations profitant à la SCI LA MANDOUNE, dans les termes qui sont littéralement rapportés dans la note ci-annexée (annexe 4).

Par ailleurs, le VENDEUR déclare et garantit que la servitude de passage de canalisations souterraines d'eau d'irrigation, créée au profit de la « Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône et de Languedoc » aux termes d'un acte reçu par Me TEISSERENC BONESTEVE, notaire à MARSEILLAN, le 11 août 1993, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de BEZIERS le 3 septembre 1993, volume 1993P, numéro 5832, ne grève pas la parcelle AN44 comprise dans la présente vente, car elle ne concerne en réalité que la parcelle AN43 qui appartient au GFA DE LA MANDOUNE. »

- Pour les parcelles AK 8, 11 et 12, AL 4, 5, 6, 39, 42, 43, 44, 45 et 48, AM 19, 20, 29, 30, 35 et 36, AN 23, 41 et 43 :

Il est indiqué à l'acte authentique de vente reçu aux minutes de Maître Patrick MOUIAL, notaire associé au sein de la « SCP Patrick MOUIAL et Alain-Pierre SCHARWITZEL, notaires associés », titulaire d'un office notarial à la résidence FLORENSAC (34510), le 29.07.2011, concernant les servitudes :

« L'ACQUEREUR souffrira de toutes les servitudes passives de toute nature, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le BIEN, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme ou encore de ce qui est rapporté au paragraphe « Rappel de servitudes ».

Rappel de servitudes et de conventions

I.- Aux termes d'un acte reçu par Me TEISSERENC-BONESTEVE, notaire à MARSEILLAN, le 11 août 1993, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de BEZIERS le 3 septembre 1993, volume 1993P, numéro 5832, il a été créé une servitude de passage de canalisations souterraines d'eau d'irrigation sur la parcelle AN n°43 (anciennement cadastrée AN n°23), au profit de la parcelle sise à CASTELNAU DE GUERS cadastrée AD n°124 appartenant à la « Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône et du Languedoc ».

Une copie de cet acte est ci-annexée (annexe4).

Le tracé de cette servitude est figuré en teinte verte sur le plan joint aux statuts du GFA DE LA MANDOUNE, et dont une copie est ci-annexée (annexe n°5).

II.- Aux termes des statuts du GFA DE LA MANDOUNE sus visés, il a été consenti par le GFA DE LA MANDOUNE, une servitude de

puisage et de canalisations sur les parcelles AN n°41 et 43 et profitant aux parcelles AN n°42 et 44 qui appartiennent à la SCI LA MANDOUNE, dans les termes qui sont littéralement rapportés dans la note ci-annexée (annexe n°6).

Le tracé de cette servitude est figuré en teinte rouge sur le plan sus-visé et ci-annexé (annexe n°5).

III.- En vertu d'une autorisation verbale qui lui a été conférée par le GFA DE LA MANDOUNE, Monsieur Jean-Pierre BLANC, riverain du « Domaine de la Mandoune » a procédé à l'installation sur l'emprise de la parcelle AM n°19 des deux réseaux suivants, enterrés à une profondeur de 50 à 60 cms et longeant à une distance de 3 mètres environ le ruisseau bordant cette parcelle dans sa partie sud :

- Une canalisation en PVC de 250mm de diamètre, pour l'écoulement de l'eau salée,
- Et un cable électrique alimentant la station de pompage située près de l'étang.

Le tracé de cette servitude est figuré en teinte rouge sur le plan cadastral à l'échelle 1/2000ci-annexé (annexe n°7), et en teinte bleue sur le plan de situation ci-annexé (annexe n°8).

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des deux actes de servitudes et de l'autorisation verbal ci-dessus, s'en satisfaire et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR. »

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

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

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété :

Aux termes d'un acte reçu par Me GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 11 janvier 2016, publié aux services de la publicité foncières de BEZIERS le 19 janvier 2016 volume 2016P N° 454 il a été procédé à la fusion des règlements de copropriété-état descriptif de division, savoir :

1°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 1, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 83 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8446

2°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 2, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 84 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8448

3°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 3, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 85 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8451

4°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 4, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 74 et 87 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8452

5°) DOMAINE DE LA MANDOUNE 5, ayant pour assiette cadastrale le terrain sis à MARSEILLAN cadastré section AN N° 76 établi suivant acte reçu par Me REVERON, notaire à MONTAGNAC le 14 novembre 2011 publié au 2è bureau des hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 2011 volume 2011P N° 8454.

Par suite de cette fusion :

- 1°) les lots 5, 6 et 7 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 1 ont été respectivement renumérotés 14, 15 et 16
- 2°) les lots 1, 3 et 6 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 3 ont été respectivement renumérotés 19, 21 et 24
- 3°) le lot 7 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 4 a été renuméroté 31
- 4°) le lot 5 de l'état descriptif de division du DOMAINE DE LA MANDOUNE 5 a été renuméroté 38

SYNDIC :

Tel que précisé dans le PV descriptif, il n'a pas été possible de connaître le gestionnaire effectif de la copropriété.

NOTIFICATION AU SYNDIC :

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire. Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente. Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant. Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

L'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter du plan d'urbanisme et d'aménagement, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de ce chef.

Il sera tenu plus généralement de se conformer au plan d'occupation des sols de la commune de MARSEILLAN ainsi qu'au

règlement de copropriété sus visé et plus généralement aux règlements d'urbanisme.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE
DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'Article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique, lorsque la vente judiciaire aura été ordonnée.

(Loi Carrez, amiante, termites, plomb, diagnostic de performance énergétique.....)

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toute expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'Article 1649 du CODE CIVIL, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu **le Mardi 19 Novembre 2024 à 9 heures et heures suivantes si besoin est.**

Conformément aux dispositions de l'Article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

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

SEPT CENT MILLE EUROS - 700.000 €

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

II – CONDITIONS GENERALES

Conditions générales selon rédaction du Conseil national des barreaux et l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat, créée par DCN n° 2008-002, AG du Conseil national du 12 novembre 2008, publiée par décision du 24 avril 2009 - JO 12 mai 2009, modifié par la décision à caractère normatif n° 2018-002 portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés à l'article 12 du R.I.N., adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018.

Chapitre 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 opposables 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 : Enchères

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 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – 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, 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 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 COACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE 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 PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN 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 1er juillet 2004.

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

MISE A PRIX

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

700.000 € (SEPT CENT MILLE EUROS)

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par la SELARL d'Avocats ELEOM BEZIERS SETE Avocat qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

FAIT A BEZIERS LE : 10 septembre 2024

PIECES Y ANNEXEES :

Commandement saisie du 07/06/2024

Etat hypothécaire sur formalité de publicité du commandement
saisie

Assignation devant le Juge de l'Exécution

Procès-verbal descriptif

Etat descriptif de division

Diagnostics immobiliers

Plan de situation

Relevé de propriété