

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

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

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

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

Sur la Commune de MONTPELLIER

Dans un ensemble immobilier sis 17 Rue de la Figairasse

En état futur d'achèvement, dépendant d'un ensemble
immobilier à construire et en copropriété dénommée
« **LES HAUTS DE BEAUSOLEIL** »

Figurant au cadastre

**SECTION IX 325, pour une surface de 00ha 05ca
99ca**

SECTION IX 327 pour une surface de 00ha 05a 17ca

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un appartement de type T3, au R+2 portant le numéro
commercial 203, comprenant : une pièce à vivre composée
d'une entrée/séjour/cuisine et d'un dégagement, deux
chambres, une salle de bains et un wc, pour une surface
habitable de 61,50 m² et la jouissance exclusive et privative
d'une terrasse de 37,45 m².

Et les deux cent quatre-vingt-un /dix millièmes (281 /10000
èmes) de la propriété du sol et des parties communes
générales.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) :

Un parking au rez-de-chaussée (lot commercial 1 5)

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier a été établi suivant acte reçu par Maître Laurent DAUDET notaire à MONTPELLIER, le 08 novembre 2016, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 14 décembre 2016 Volume 2016 P numéro 18711.

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

Saisis à l'encontre de :

Monsieur Amar HERZI, né le 22 avril 1977 à VALENCE, de nationalité française, demeurant 32 Montée du Mas du Castelet à 26800 BEAUVALLON

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512.2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est sis 4, boulevard Eugène Deruelle à (69003) LYON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

Ayant pour Avocat la SCP ELEOM AVOCATS, agissant par Maître Gilles BERTRAND avocat au Barreau de MONTPELIER, 10 Place de la Comédie/15 Passage Lonjon à 34000 MONTPELLIER, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de Maître Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE, Commissaires de justice associées, 25 Rue Frédéric Chopin à 26000 Valence, en date du 16 octobre 2024

En vertu et pour l'exécution de :

D'un acte reçu sous la forme authentique en date du 07 septembre 2018, revêtu de la formule exécutoire, par Maître Didier BUCHHEIT, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Didier BUCHHEIT et Doris MARCARIAN-HULIN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à GUILHERAND-GRANGES (Ardèche) contenant :

Prêt immobilier standard par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES n° 05827767 à votre profit d'un montant principal de 239 500,09 euros au taux d'intérêt fixe de 1,50 % l'an, remboursable en 240 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,29%

inscription d'hypothèque conventionnelle du 07 septembre 2018, publiée le 1er octobre 2018, Volume 2108 V n° 9975 auprès du service de la publicité foncière de MONTPELLIER

Privilège de prêteur de deniers du 07 septembre 2018, publié le 1er octobre 2018, Volume 2018 V n° 9976 auprès du service de la publicité foncière de MONTPELLIER

Et d'une ordonnance rendue sur présentation d'une requête le 26 septembre 2024 par le Président du Tribunal judiciaire de Valence, homologuant le protocole d'accord intervenu le 15 juin 2023 et lui conférant force exécutoire, précédemment signifiée et à ce jour définitive

Pour avoir paiement de la somme de :

Prêt immobilier standard n° 05827767

consenti le 07 septembre 2018

d'un montant principal de 239 599,09 €, au taux hors assurances de 1,50 l'an

en 240 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,29 % ,

I. PRINCIPAL

- ECHEANCES IMPAYEES AU 30.05.2022	4 870,92 €
- CAPITAL RESTANT DU AU 31.08.2022	199 136,18 €
- A déduire régularisation échéances impayées	- 14 612,76 €

TOTAL PRINCIPAL 189 394,34 €

II. AU TITRE DE L'INDEMNITE FORFAITAIRE

Prêt immobilier standard n° 05827767

consenti le 07 septembre 2018

d'un montant principal de 239 599,09 €, au taux hors assurances de 1,50 l'an

en 240 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,29 % ,

14 288,00 €

TOTAL INDEMNITE FORFAITAIRE 14 288,00 €

III. AU TITRE DES INTERETS ECHUS DU 20.05.2022 AU 10.10.2024

Prêt immobilier standard n° 05827767 consenti
le 07 septembre 2018
d'un montant principal de 239 599,09 €,
au taux hors assurances de 1,50 l'an
en 240 échéances mensuelles,
avec un taux effectif global annuel de 2,29 % ,

Intérêts au taux de 1,50 % du 30.05.2022 au 31.08.2022	9,40 €
Intérêts au taux de 1,50 % du 31.08.2022 au 28.11.2023	3 806,27 €
Intérêts au taux de 1,50 % du 28.11.2023 au 10.10.2024	2 467,32 €

TOTAL INTERETS ECHUS AU 10/10/2024	6 282,99 €
---	-------------------

IV. INTERETS A COMPTER DU 10.10.2024 JUSQU'A PARFAIT PAIEMENT AU TAUX CONTRACTUEL DE 1,50 % MEMOIRE

Total outre mémoire	209 965,33 €
---------------------	--------------

Coût du commandement du 16.10.2024	490,62 €
---------------------------------------	----------

Soit la somme totale, outre mémoire de	210 455,95 €
---	---------------------

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

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321.3. du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de la SCP ELEOM AVOCATS, agissant par Maître Gilles BERTRAND avocat au Barreau de MONTPELIER, 10 Place de la Comédie/15 Passage Lonjon à 34000 MONTPELLIER, avec élection de domicile en son cabinet

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER.

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER siégeant Palais de Justice à MONTPELLIER, Place Pierre Flotte à 34040 MONTPELLIER

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER le 25 novembre 2024, Volume 2024 S n°00193.

Le Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER a délivré le 27 novembre 2024 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexée)

De même et par exploit en date du 20.01.2025 Maître Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associées, 25 Rue Frédéric Chopin à 26000 Valence a fait délivrer à Monsieur Amar HERZI assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER pour le **03.03.2025 à 14h00** *(Cf assignation ci-annexée)*

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER en un lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la Commune de MONTPELLIER

Dans un ensemble immobilier sis 17 Rue de la Figairasse

En état futur d'achèvement, dépendant d'un ensemble immobilier à construire et en copropriété dénommée
« LES HAUTS DE BEAUSOLEIL »

Figurant au cadastre

SECTION IX 325, pour une surface de 00ha 05ca 99ca

SECTION IX 327 pour une surface de 00ha 05a 17ca

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un appartement de type T3, au R+2 portant le numéro commercial 203, comprenant : une pièce à vivre composée d'une entrée/séjour/cuisine et d'un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un wc, pour une surface habitable de 61 ,50 m2 et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse de 37,45 m2.

Et les deux cent quatre-vingt-un /dix millièmes (281 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) :

Un parking au rez-de-chaussée (lot commercial 1 5)
Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier a été établi suivant acte reçu par Maître Laurent DAUDET notaire à MONTPELLIER, le 08 novembre 2016, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 14 décembre 2016 Volume 2016 P numéro 18711.

Conditions d'occupation

Le bien est occupé par Mesdames MKOUBOI Thaniya et Ayana pour un loyer de 826 euros
+ 100 euros de Charges, le bail a pris effet le 18/11/2024.

Nom et adresse du syndic de copropriété :

RAFAEL IMMOBILIER 295 Ter Rue de la Marqueroise
à Montpellier

Autres renseignements sur l'immeuble :

LE CHAUFFAGE EST ELECTRIQUE

DESCRIPTIF :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Le bien est situé sur la commune de MONTPELLIER
au 17 Rue de la Figairasse,
Résidence "LES HAUTS DE BEAUSOLEIL"

B/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

ENTREE :

La porte d'entrée est en PVC
L'entrée donne sur un couloir menant à trois pièces et la pièce de vie au bout

Les cloisons sont en plâtre peint, le sol est en carrelage et le plafond est également en plâtre peint

CHAMBRE N°1

Le sol de la chambre est en carrelage

Les cloisons ainsi que le plafond sont en plâtre peint
Une porte fenêtre avec encadrement en PVC et double vitrage permet l'accès au balcon

Les volets sont électriques

CHAMBRE N°2

Le sol de la chambre est en carrelage

Les cloisons ainsi que le plafond sont en plâtre peint
Une porte fenêtre avec encadrement en PVC et double vitrage permet l'accès au balcon

Les volets sont électriques

WC INDEPENDANT

La pièce est exclusivement composée d'un WC avec réservoir de chasse et d'une VMC

Les cloisons ainsi que le plafond sont en plâtre peint

Le revêtement sol est composé de carrelage

SALLE DE BAIN

Le sol est en carrelage

Les cloisons ainsi que le plafond sont en plâtre peint, un revêtement faïence est présent sur les murs

Un sèche serviette est également installé

La pièce est composée d'une baignoire, d'un meuble avec vasque simple ainsi que d'une VMC

PIECE PRINCIPALE

Le revêtement sol de la pièce de vie est en carrelage

Les cloisons ainsi que le plafond sont en plâtre peint

La pièce est ajourée par une double porte fenêtre avec encadrement en PVC et double vitrage, mais également deux portes fenêtres simple avec encadrement en PVC et double vitrage

Les volets sont électriques

CUISINE

Le revêtement sol de la cuisine est en carrelage Les cloisons et le plafond sont en plâtre peint

La cuisine est composée de plaques électriques, d'un évier en inox avec égouttoir et d'une hotte aspirante

TERRASSE

La terrasse entoure l'ensemble de l'appartement

Le sol de celle-ci est en dalles en pierres, Les murs sont en plâtre peint

Une brise vue fait également office de garde corp

C) PLACE DE PARKING

Le sol et les murs sont en béton brut

La place est la numéro 15

Selon acte en date du 19 novembre 2024, Maître Thierry LE FLOCH Commissaire de Justice associé, membre de la Selarl LE FLOCH – BAILLON- BICHAT, à la résidence de 34960 MONTPELLIER, et y demeurant 15 Passage Lonjon a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée le 25 octobre 2024 par le Centre des Impôts Fonciers de l'Hérault

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT
**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II,
art. 258)**

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur Amar HERZI pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Laurent DAUDET notaire à MONTPELLIER, en date du 07 septembre 2018 publié le 24 septembre 2018, Volume 2018P 16694 auprès du service de la publicité foncière de Montpellier 1.

CLAUSES SPECIALES

A/ RENSEIGNEMENTS D' URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 29 novembre 2024 par la Ville de MONTPELIER.

B/ DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les diagnostics techniques régularisés le 19 novembre 2024 par LOGIS EXPERTISES sont annexés ci-après :

- Etat relatif à la présence de termites
- Etat des risques et pollutions
- Métrage (loi Carrez)
- Diagnostic de performance énergétique

C/ AUTRES CLAUSES

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.

Enchères ; montant minimal

Chaque nouvelle enchère doit être au minimum de 1 000 €

Audience d'orientation – Mise à prix

L'audience d'orientation aura lieu le **3 MARS 2025 à 9h00**

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

CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 €)

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

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

- . SAFER
- . Locataires fermiers
- . Locataires dans immeuble en copropriété
- . Zones à périmètre sensible
- . Z.I.F
- . Etc ...

Table des matières :

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 1^{er} – Cadre juridique**
- Art. 2- Modalités de la vente**
- Art.3. – Etat de l'immeuble**
- Art.4 – Baux, locations et autres conventions**
- Art. 5 – Préemption et droits assimilés**
- Art.6 – Assurances et abonnements divers**
- Art. 7 – Servitudes**

CHAPITRE II : LES ENCHERES

- Art.8 – Réception des enchères**
- Art. 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**
- Art. 10 – Surenchère**
- Art. 11 – Réitération des enchères**

CHAPITRE III : LA VENTE

- Art. 12 – Transmission de propriété**
- Art. 13 – Désignation du séquestre**
- Art. 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**
- Art. 15 – Versement du prix de la vente forcée**
- Art. 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**
- Art.17 – Droits de mutation**
- Art. 18 – Obligation solidaire des coacquéreurs**

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

- Art. 19 – Délivrance et publication du jugement**
- Art. 20 – Entrée en jouissance**
- Art. 21 – Contributions et charges**
- Art. 22 - Titre de propriété**
- Art. 23 – Purge des inscriptions**
- Art. 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^{er} rang**
- Art. 25 – Distribution du prix de vente**
- Art. 26 – Election de domicile**

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

- Art. 27 – Immeubles en copropriété**
- Art. 28 – Immeubles en lotissement**

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

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 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente.

Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou 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 MONTPELLIER, 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 code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA 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 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 coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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 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 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

Fait à Montpellier, le 21.01.2025

Maître Gilles BERTRAND

