

VENTE COMMUNE DE HEREPHAN 2 rue du Couvent AUDIENCE DU 06/2/2016 à 11H :

\*AFFICHE

\*PV DESCRIPTIF + PHOTOS

\*CAHIER COND VENTE

**Maître Annie RUIZ-ASSEMAT**  
Avocat au Barreau de BEZIERS  
31 rue Paul Pellisson – BP 4219 – 34544 BEZIERS CEDEX

---

**VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES EN QAUTRE LOTS :**

**Sur la Commune de HEREPHAN (34600), 2 rue du Couvent, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, cadastré section A n°3693 d'une contenance de 00ha 04a 84ca :**

**LOT 1 : Un appartement (lot n°6 de la copropriété) :**

Au 1<sup>er</sup> étage comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un coin cuisine, une chambre, d'une superficie de 35,18 m<sup>2</sup>.

**MISE A PRIX DU LOT 1 : 3 700 €** outre charges et frais

**LOT 2 : Un appartement (lot n°7 de la copropriété) :**

Au 1<sup>er</sup> étage comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un séjour avec coin cuisine, une chambre, d'une superficie de 37,89 m<sup>2</sup>.

**MISE A PRIX DU LOT 2 : 3 600 €** outre charges et frais

**LOT 3 : Un appartement (lot n°11 de la copropriété) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, une chambre avec coin cuisine, d'une superficie de 35,09 m<sup>2</sup>.

**MISE A PRIX DU LOT 3 : 3 700 €** outre charges et frais

**LOT 4 : Un appartement (lot n°12 de la copropriété) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un séjour avec coin cuisine, une chambre, d'une superficie de 40,09 m<sup>2</sup>.

**MISE A PRIX DU LOT 4 : 3 700 €** outre charges et frais

**LE BIEN (RESIDENCE DE TOURISME) EST OCCUPE EN VERTU D'UN BAIL COMMERCIAL**

---

VISITE SUR PLACE : MARDI 9 JANVIER 2018 A 11H

**ADJUDICATION LE MARDI 6 FEVRIER 2018 A 11H**

au Palais de Justice de BEZIERS, Cité Judiciaire, 93 avenue du Président Wilson, 34500  
BEZIERS

---

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au :

- Cabinet de Maître Annie RUIZ-ASSEMAT : 04 67 28 02 00
- Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS où le cahier des conditions de vente est déposé sous le N° RG 17/00017

L'ensemble immobilier abritant les lots dont s'agit est un ancien couvent rénové, au centre du village, dans lequel un groupe hôtelier exploite des locations saisonnières et autres pour dix propriétaires (baux d'exploitation). (photographies 31 à 34)

Les quatre lots respectivement situés aux premier et deuxième étages portent les numéros de lots 6, 7, 11 et 12, et consistent en des chambres avec cuisine. Les étages sont desservis par un escalier de pierre ancien. (photographie 1)

### **PREMIER ETAGE**

L'on accède aux lots 6 et 7 par un vestibule desservant les deux portes d'accès. (photos 2 & 3)

#### **- Lot numéro 6 : chambre n° 2 (35 m2)**

Entrée (photo 4)

Porte bois pleine munie d'une serrure ; un petit couloir au sol carrelé, murs et plafond crépi peint bon état ; un radiateur ; un placard mural à deux portes bois, miroir intérieur, penderie et étagères, spot en plafond.

### **Chambre (photos 5 à 7)**

Sol carrelage à l'identique bon état, murs crépi peint (quelques micro fissures), plafond peint à poutres apparentes ; pièce ajourée par quatre fenêtres bois à un ouvrant à petits carreaux, et petites ouvertures au-dessus à deux vantaux.

### **Coin cuisine dans l'angle gauche (photos 6 & 7)**

Evier émail blanc à un bac état neuf ainsi que la robinetterie, sur plan de travail bois ; plaque de cuisson à deux feux, crédence carrelée, hotte aspirante, réfrigérateur, petits placards muraux, lave vaisselle. Ventilation haute près de la hotte de la cuisine, petit placard mural sur la droite. Un radiant.

### **Salle d'eau (photos 8 à 10)**

Sol carrelage bon état, murs et plafond crépi peint bon état ; cuvette avec chasse dorsale émail blanc, douche à l'italienne carrelée jusqu'au plafond, petit meuble supportant une vasque émail blanc et robinetterie, un miroir au-dessus, un chauffe-serviettes, le tout en bon état.

### **- Lot numéro 7 : chambre n° 3 (38 m<sup>2</sup>)**

Porte située sur la gauche à partir du même vestibule.

### **Entrée (photos 11 & 12)**

Porte munie d'une serrure ; un petit couloir au sol carrelé, murs et plafond crépi peint bon état ; un radiant ; sur la droite, trois placards muraux contenant étagères et penderie ; un spot en plafond, présence d'un radiant.

### **Une petite marche permet d'accéder à la pièce à vivre (photos 13 & 14)**

Sol carrelage à l'identique, murs et plafond crépi peint.

Coin cuisine à l'identique : meuble supportant un évier émail blanc état neuf ainsi que la robinetterie, une plaque deux feux électrique, crédence carrelée, hotte aspirante incorporée et deux spots ; un réfrigérateur et un lave-vaisselle.

Ajourée par une fenêtre à deux ouvrants bois et double vitrage, volets extérieurs bois et garde-corps fer.

### **Chambre à laquelle l'on accède par une marche (photo 15)**

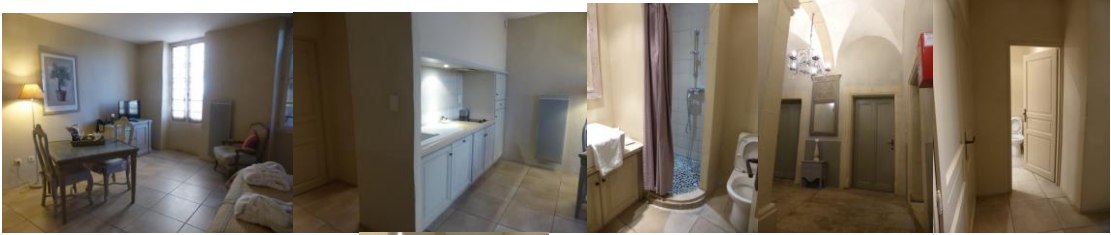
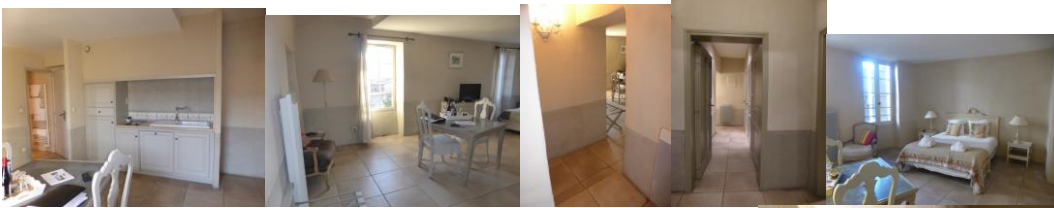
Sol carrelage à l'identique, murs crépi et plafond peints, pièce ajourée par une fenêtre à deux ouvrants bois à double vitrage, volets extérieurs bois et garde-corps de protection, un radiant.

### **Salle d'eau (photos 16 & 17)**

Sol carrelé, murs et plafond crépi peint, trois spots en plafond.

W.C. cuvette émail blanc avec chasse dorsale, douche à l'italienne ; murs carrelés jusqu'au plafond ; petit meuble à deux portes supportant la vasque émail blanc état neuf et robinetterie, miroir au-dessus, chauffe-serviettes.





**Annie RUIZ-ASSEMAT**

**Avocat**

31, Rue Pélisson

**34500 BEZIERS**

Tél: 04 67 28 02 00

Fax: 04 67 28 01 72

*Nos Réf. : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE / POWER Stephen  
2016138 - ARA/AB*

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BEZIERS au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

**QUALITE DES PARTIES**

Aux requête poursuites et diligences de :

SERVITUDES :

Selon l'acte de propriété de Monsieur et Madame POWER évoqué ci-dessous :

**b) Servitudes**

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens vendus, sauf à s'en défendre et à profitera en retour 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 droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers et non prescrits ou de la Loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'ACQUEREUR de toutes dispositions légales en vigueur.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les parties d'immeuble susmentionnées et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de tous plans, projets ou programmes d'aménagement, d'extension ou d'embellissement de la Commune du lieu de situation des biens vendus, ainsi que celles résultant du Règlement de Copropriété et celles ci-après rappelées au paragraphe "RAPPEL DE SERVITUDES".

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

L'immeuble saisi est soumis au régime de la copropriété, l'état descriptif de division – règlement de copropriété ayant été reçu par acte de Me FRUTOSO, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «NOTAJURIS», titulaire d'un office notarial sis 6, avenue des Ecoles, 34310 QUARANTE (HERAULT), selon acte authentique en date du 24 mars 2006, publié au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de BEZIERS le 13 avril 2006, volume 2006 P 3266.

L'identité et les coordonnées du Syndic de Copropriété n'ayant pu être déterminées, celles-ci seront ultérieurement précisées par voie de Dire.

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

Le dossier diagnostics techniques établi par le Cabinet BOGUER le 7 décembre 2016 comprenant :

- le rapport de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- l'accessibilité au plomb,
- l'état parasitaire (recherche de termites),
- certification de surface,
- le diagnostic des performances énergétiques,
- l'état des risques naturels et technologiques,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,

est joint au présent cahier des conditions de vente



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'aèreraient 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 4 JUILLET 2017A 9H.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 Du Code des procédures civiles d'exécution après reproduit :

*« Article R322-15: A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la*

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>
-------------------------------

**ARTICLE PREMIER**

**CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil, le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 et le décret n° 2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, que les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs Conseils sont tenus de respecter.

## **ARTICLE 2° MODALITES DE LA VENTE**

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 deça 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.

## **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.

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

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

#### **ARTICLE 5° PREEMPTION, SUBSTITUTION, ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la Loi, 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 contacts 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 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 et périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II ENCHERES**

### **ARTICLE 8°**

#### **RECEPTION DES ENCHERES**

Conformément aux dispositions des articles R322-40 à R322-49 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article r322-40 :

*Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.*

*L'avocat doit être inscrit au Barreau du Tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.*

*Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

Pour participer aux enchères, l'adjudicataire éventuel doit remettre à son avocat les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Il doit se conformer, en outre à l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27/7/2006 Code de Procédure Civile et, s'il ne doit pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son avocat.

### **ARTICLE 9**

#### **GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Article r322-41 :

*Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10% du montant de la mise à prix, sans que le Montant de cette garantie puisse être inférieure à 3.000€.*

*Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.*

*La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.*

*Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

#### Article r322-42

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

En sus de la consignation prévue à l'Article r322-41

l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

## **ARTICLE 10**

### **SURENCHERE**

#### Article r322-50 :

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

#### Article r322-51 :

*A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du Juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.*

*L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente (et du montant des frais taxés de la première adjudication et du montant approximatif des frais de surenchère).*

*En cas de remise de chèque de banque, il devra être déposé à la CARPA de BEZIERS par l'avocat du surenchérisseur.*

*La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.*

Article R322-52 :

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R. 311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R. 322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

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.

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, aucun enchère n'est portée, la 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 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.

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 IV : VENTE**

### **ARTICLE 12 TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier Compte CARPA ADJUDICATION désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 311-1 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.

### **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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute sommes acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A444-91-V de l'arrêté du 06/7/2017 sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

En application de l'article R322-10 Du code des procédures civiles d'exécution le séquestre désigné est la Caisse des adjudications entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats de BEZIERS.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le Notaire sera tenu de consigner les sommes visées à l'article 56 du décret précité, en vue de la distribution du prix entre les mains dudit séquestre.

## **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.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de 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 du 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 1289 et suivants du code civil.

## **ARTICLE 16°**

### **PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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.

En cas de surenchère sur un ou plusieurs lots, la contribution aux frais de la première vente sera établie d'après la première adjudication.

Les frais faits postérieurement seront l'objet d'une seconde répartition proportionnelle entre les adjudicataires des lots surenchérés s'ils ont fait l'objet d'une même publicité.

En cas de surenchère sur l'adjudication, les frais exposés par le poursuivant, l'adjudicataire surenchéri et le surenchérisseur et par toutes autres parties nécessaires dans l'instance de surenchère, seront à la charge de l'adjudicataire et supportés par lui en sus du prix de la seconde adjudication.

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-70 du CGI).

## **ARTICLE 17 DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

Conformément à l'article r322-62 du code des procédures civiles d'exécution, il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire, le titre de vente consistant 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.

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 la ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente

- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité.

le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour 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.

l'acquéreur peut mettre à exécution 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 copropriétés 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 TITRE 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun 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, 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**

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 CREANCE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 seront 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 R331-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28**

## **IMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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.

