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 MONTPELLIER.
Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter conformément aux articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile et aux dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution

AVOVENTES.fr

CONDITIONS PARTICULIERES :

CLAUSES et CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants ci-après désignés :
Sur la Commune de MAUGUIO, parcelles de terrain bâties et non bâties cadastrées Section DE51, 9004 La Garrigue Basse pour une contenance de 44a 98ca
DT38 Mas des Pères pour une contenance de 48a 77ca,
DT45 Mas de Marot pour une contenance de 3ha59a46ca,
DT46 Mas de Marot pour une contenance de1ha46a76ca,
DT47 Mas de Marot pour une contenance de6a06ca,
DT48 Mas de Marot pour une contenance de2a52ca,

DT51 Mas de Marot pour une contenance de2a 46ca,
DT52 Mas de Marot pour une contenance de48ca
DX 205 La Couarche pour une contenance de 35a23ca
DR43 Courcoumaire pour une contenance de 3ha23a24ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve

QUALITE DES PARTIES :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

AVOVENTES.fr

CREANCIER POURSUIVANT

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Jérémy BALZARINI,** Avocat Associé de la SCP LEVY BALZARINI SAGNES SERRE, Avocats, 6 rue Richer de Belleval 34000 MONTPELLIER,
Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les poursuites de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER.

CONTRE :

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

En vertu :

1°- De la grosse exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en date du 06/12/2010 condamnant au paiement de la somme de 1.000€ au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance

2°- De la grosse exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de MONTPELLIER en date du 05/04/2012 confirmant le jugement y ajoutant condamnant au paiement de la somme de 2.500€ au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance

3°- D'un arrêt rendu par la Cour de Cassation en date du 01/07/2014 06/12/2010 qui casse et annule l'arrêt du 05/04/2012 uniquement sur la prescription de l'action en démolition

4°- De la grosse exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de MONTPELLIER en date du 14/06/2018 confirmant le jugement en toutes ses dispositions y ajoutant la condamnation de au paiement de la somme de 2.000€ à titre de dommages et intérêts et la somme de 4.000€ au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance

5°- De la signification de l'arrêt à partie par acte de Maître BAILLON Huissier de Justice en date du 03/08/2018

6°- D'un procès-verbal de saisie attribution en date du 30/01/2019, dénoncé selon acte en date du 04/02/2019

7°- D'une procédure aux fins de saisie des rémunérations et de l'avis de fon de contrat de travail délivré par le greffe du Tribunal d'Instance de MONTPELLIER en date du 24/12/2019

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître LE FLOCH, Huissier de Justice à MONTPELLIER, en date du 23/12/2020, fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer immédiatement :

- Article 700 jugement du 05/12/2010	1.000,00€
- Dépens de l'instance du 05/12/2010	13,00€
- Article 700 arrêt du 05/04/2012	2.500,00€
- Dépens de l'instance arrêt du 05/04/2012	13,00€
- Article 700 arrêt du 14/06/2018	4.000,00€
- Dommages et intérêts arrêt du 14/06/2018	2.000,00€
- Dépens de l'instance arrêt du 14/06/2018	310,98€
- Frais de saisie attribution	323,77€
- Intérêts au taux légal majoré	1.614,69€

AVOVENTES.fr

- Intérêts restant à courir jusqu'à complet paiement MEMOIRE
- A déduire saisie attribution du 30/01/2019 fructueuse 2.874,35€
- TOTAL 8.901,09€

Sous réserve des frais de procédure à exposer, sauf à parfaire ou à diminuer en cas de règlement, offrant du tout liquidation et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions de ma requérante ;

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'art. R321-3 du Code des procédures d'exécution, c'est-à-dire :

1) la constitution de Maître Jérémy BALZARINI, Avocat au barreau de MONTPELLIER, y demeurant 6 rue Richer de Belleval, 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.

AVOVENTES.fr

10) l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un P.V. de description de l'immeuble passé le délai de 8 jours
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 le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, siégeant au Nouveau Palais de Justice, Place Pierre Flotte, 34000 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 ;
15) Les parties saisies n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 1 le 06/01/2021 sous les références 2021 Volume S n°00001

AVOVENTES.fr

Le Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 1 a délivré le 06/01/2021 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie (cf état hypothécaire ci-annexé)

De même, et par exploit en date du 03/03/2021, délivré par Me BICHAT, Huissier de Justice à MONTPELLIER, le poursuivant a fait délivrer à

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de M. le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER pour le LUNDI 12 AVRIL 2021 à 14 h (cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION :

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 DIX LOTS des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué sur la Commune de MAUGUIO 34130

LOT N°1 :

Section DE51, 9004 La Garrigue Basse pour une contenance de 44a 98ca

Parcelle supportant l'élévation d'une maison à usage d'habitation et garage,

Espace délimité, limite séparative par haies végétales, muret enduit, portail coulissant

Façades de la maison enduites, partie carrelée sous auvent de l'entrée, terrasse en lame de bois, barbecue maçonné, garage indépendant

Chauffage électrique, système de filtration d'eau indépendant

ENTREE / CUISINE :

Sol carrelage, plafond lambrissé avec poutres apparentes, ouverture bois, convecteur électrique

SANTAIRE 1 :

WC avec réservoir de chasse, sol carrelage, ouverture bois

SALLE DE BAIN :

Sol carrelage, baignoire, ouverture bois

SEJOUR :

Sol carrelage, plafond lambris, ouverture bois simple battant et baie vitrée coulissante double vitrage PVC et volet roulant électrique

ACCES ETAGE – PALIER :

Escalier bois, plafond lambrissé avec poutres apparentes

CHAMBRE 1 :

Sol carrelage, deux fenêtres bois avec volets bois manuels, convecteur électrique, plafond lambris et poutres apparentes

LOT N°2 :

DT38 Mas des Pères pour une contenance de 48a 77ca,

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

LOT N°3 :

DT45 Mas de Marot pour une contenance de 3ha59a46ca,

Parcelle cultivée, contient une structure béton cylindrique au centre, limite séparative en bordure de route par grillage blanc

LOT N°4 :

DT46 Mas de Marot pour une contenance de1ha46a76ca,

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

AVOVENTES.fr

LOT N°5 :

DT47 Mas de Marot pour une contenance de6a06ca,

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

LOT N°6 :

DT48 Mas de Marot pour une contenance de2a52ca,

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

LOT N°7 :

DT51 Mas de Marot pour une contenance de2a 46ca,

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

LOT N°8 :

DT52 Mas de Marot pour une contenance de48ca

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

LOT N°9 :

DX 205 La Couarche pour une contenance de 35a23ca

Parcelle à l'état de landes, fermée par grille

LOT N°10 :

DR43 Courcoumaire pour une contenance de 3ha23a24ca

Parcelle bordée par le Chemin du Mas de Fabre et d'un cours d'eau "Le Vieux Salaison", à l'état de landes, contient un abri maçonné en parpaing enduit

AVOVENTES.fr

Tel que lesdits bien se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve

SURFACE

La surface Loi Carrez sera communiquée par voie de dire

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour DT46 (LOT 4), DT47 (LOT 5), DT48 (LOT 6), DT51 (LOT 7), DT52 (LOT 8) en est propriétaire selon acte de donation de la nue-propriété en date du 14/11/1969 reçu par Maître FABRE Notaire à MAUGUIO et publié au 1er Bureau du SPF de MONTPELLIER 1 le 23/12/1969 sous les références Volume 5563 n°10

Et selon acte de donation de l'usufruit par devant Maître MARTIN Notaire à MAUGUIO le 25/01/1984 publié au 1er Bureau du SPF de MONTPELLIER 1 le 16/02/1984 Volume 290 n°14

Pour DE51 (LOT 1), DX205 (LOT 9), DR43 (LOT 10), DT45 (LOT 3)
en est propriétaire selon acte de donation partage en date du 11/04/1980 reçu par Maître MARTIN Notaire à MAUGUIO et publié au 1er Bureau du SPF de MONTPELLIER 1 le 10/06/1980 sous les références Volume 200 n°105

Pour DT 38 (LOT 2) en est propriétaire selon acte de vente en date du 25/07/2006 reçu par Maître HERRERO Notaire à MAUGUIO et publié au 1er Bureau du SPF de MONTPELLIER 1 le 06/09/2006 sous les références Volume 2006 P n°12031
générales

OCCUPATION / BAUX

LOT N°1 :

Section DE51, 9004 La Garrigue Basse pour une contenance de 44a 98ca
Le locataire a déclaré à l'huissier régler un loyer mensuel de 1.000€ selon bail verbal

LOT N°2 :

DT38 Mas des Pères pour une contenance de 48a 77ca,
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°3 :

DT45 Mas de Marot pour une contenance de 3ha59a46ca,
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°4 :

DT46 Mas de Marot pour une contenance de1ha46a76ca,
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°5 :

DT47 Mas de Marot pour une contenance de6a06ca,
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°6 :

DT48 Mas de Marot pour une contenance de2a52ca,
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°7 :

DT51 Mas de Marot pour une contenance de2a 46ca,
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°8 :

DT52 Mas de Marot pour une contenance de48ca
L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

AVOVENTES.fr

LOT N°9 :

DX 205 La Couarche pour une contenance de 35a23ca

L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

LOT N°10 :

DR43 Courcoumaire pour une contenance de 3ha23a24ca

L'huissier de Justice n'a pas pu obtenir d'information sur un éventuel bail

REGLEMENT DE COPROPRIETE

NEANT

SYNDIC

NEANT

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'art. 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

(loi Carrez, amiante, termites, plomb, performance énergétique)

AVOVENTES.fr

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 toutes 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'art. 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

AVOVENTES.fr

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le
LUNDI 12 AVRIL 2021 à 14 h

Conformément aux dispositions de l'art. R322-15 du Code des procédures d'exécution ci-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 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 les 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 TROIS LOTS sur les mises à prix ci-après indiquée offertes par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

AVOVENTES.fr

MISE A PRIX

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

LOT N°1 : 50.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130, Section DE51, 9004 La Garrigue Basse pour une contenance de 44a 98ca

LOT N°2 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130 DT38 Mas des Pères pour une contenance de 48a 77ca,

LOT N°3 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DT45 Mas de Marot pour une contenance de 3ha59a46ca,

LOT N°4 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DT46 Mas de Marot pour une contenance de1ha46a76ca,

LOT N°5 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DT47 Mas de Marot pour une contenance de 6a06ca,

L'huissier de Justice n'a pas pu procéder au descriptif de la parcelle

LOT N°6 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DT48 Mas de Marot pour une contenance de2a52ca,

LOT N°7 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DT51 Mas de Marot pour une contenance de2a 46ca,

LOT N°8 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DT52 Mas de Marot pour une contenance de48ca

LOT N°9 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DX 205 La Couarche pour une contenance de 35a23ca

LOT N°10 : 1.000€

sur la Commune de MAUGUIO 34130DR43 Courcoumaire pour une contenance de 3ha23a24ca

AVOVENTES.fr

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par Maître Jérémy BALZARINI, Avocat, qui certifie exact l'état civil des parties, tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité

A MONTPELLIER le

I) CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 - Transmission de propriété

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication (article L322-10 du Code des procédures civiles d'exécution), sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé, ou des droits de substitution prévues aux articles 815-15, 815-16 et 815-18 du Code Civil.

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'article L 322-9 du Code des procédures civiles d'exécution qui précise que

« *L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente.*

Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, 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. »

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, 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, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs de 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

AVOVENTES.fr

Article 2 – Servitudes

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de la vente, la partie saisie ou les Créanciers.

Article 3 – Entrée en jouissance

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et en cas de surenchère, à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive. Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois, la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisible d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droit d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires.

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

AVOVENTES.fr

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à leur encontre, conformément à l'article L 322-13 du Code des procédures civiles d'exécution et à l'article R322-64 du Code des procédures civiles d'exécution.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles de l'adjudication (art. R322-64 susvisé)

Article 4 – Contributions et charges

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés, dès la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Article 5 – Baux et locations

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

Si avant l'adjudication le Cahier des Conditions de vente fait connaître à quelles compagnies d'assurances l'immeuble est assuré, l'Adjudicataire est tenu de se conformer aux prescriptions du Code des Assurances et notamment à l'article L121-10. Si la somme pour laquelle l'immeuble est assuré est inférieure au prix d'adjudication, l'adjudicataire sera tenu de la faire réajuster à ce prix et d'en justifier dans la quinzaine de l'adjudication.

Si avant l'adjudication, il n'est fait aucun dire faisant connaître à quelle compagnie d'assurance l'immeuble est assuré, l'adjudicataire sera tenu, dès l'adjudication définitive, de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

AVOVENTES.fr

L'adjudicataire 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.

Article 7 – Conditions de participation aux enchères

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 sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.
Celui-ci 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.

Il doit se conformer, en outre, à l'article 711 du Code de Procédure Civile et, s'il ne doit pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son Avocat.

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 de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros.

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

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignations 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. »

AVOVENTES.fr

Immédiatement après que le Juge de l'exécution aura constaté l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire remettra à la Caisse des Adjudications-séquestre désigné- une copie du récépissé évoqué au 1er al de l'art R 322-41 du CPCE quoi contiendra les renseignements d'identité et la définition de l'immeuble ainsi que l'identité du poursuivant ET le chèque de banque à l'ordre de la Caisse des Adjudications ou la caution bancaire irrévocable.

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. »

Article 8 – Surenchère

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 atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée. »

A peine de caducité de la surenchère, l'avocat du surenchérisseur déposera à la Caisse des Adjudications du Barreau de Montpellier le montant visé dans un délai de cinq jours. Le versement peut être remplacé par une caution bancaire.

Ces dispositions à l'exclusion de celles afférentes aux frais ne concernent pas les créanciers à concurrence de leurs créances, ou leurs filiales s'il s'agit d'un établissement financier.

Article 9 – Consignation du prix – Séquestre

Conformément à l'article L322-9 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente.
Il ne peut avant cette consignation et ce paiement, 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 ».

AVOVENTES.fr

Par ailleurs, conformément à l'article R322-56 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L322-12 du Code des procédures civiles d'exécution est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.
Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou de sa consignation. »

Passé le délai de 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1° alinéa de l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n°2006-461 du 21 juillet 2006.

Les fonds provenant de la vente seront déposés par l'Avocat à la **CAISSE DES ADJUDICATIONS entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre désigné en qualité de SEQUESTRE**, en acompte et à valoir sur les frais de poursuite de vente et sur le prix d'adjudication.

S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère.

Le versement du prix est effectué entre les mains du séquestre avec affectation et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par Monsieur le Bâtonnier, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.
Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

AVOVENTES.fr

En aucune façon le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque aux lieux et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1- S'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication.
2- S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière avant l'expiration du délai de deux mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excèderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un colicitant ayant déclaré acquérir au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de vente : l'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé un état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.
Pour éviter le paiement des frais, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

Article 10 – Frais de poursuites

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été annoncés les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus-désignés et dont le montant sera déclaré avant l'ouverture des enchères, et, le cas échéant, les frais de surenchère taxés et les droits de mutation.

AVOVENTES.fr

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur.

Le titre de l'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui lui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

Dans le cas où plusieurs immeubles seront compris dans la même vente, les adjudicataires devront supporter proportionnellement au prix de leurs adjudications respectives, tous les frais et droits dus à raison de la poursuite.

Si un immeuble est retiré de la vente, ou s'il ne trouve pas preneur dans le cas des ventes à suite de liquidation de biens, les autres immeubles supporteront tous les frais faits.

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 réparation proportionnelle entre les adjudicataires des lots surenchéris 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.

Article 11- Droits de préemption

Aucun des droits de préemption institués par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

AVOVENTES.fr

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente.

Article 12 – Coadjudicataires

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Article 13 – Réitération des enchères

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un colicitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, de payer dans les délais prescrits les frais taxés et les droits de mutation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente

forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R322-66 à R322-72 du Code des procédures civiles d'exécution.
Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différente entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Article 14 – Délivrance du titre de vente – Publication

Conformément à l'article R 322-62 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.

Dans les TROIS MOIS de l'adjudication, l'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de procéder aux formalités de publicité du titre de vente. Le titre de vente est publié au Service de la Publicité Foncière selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

AVOVENTES.fr

Il devra également requérir l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente aux fins de le remettre à la partie ayant poursuivi la vente et devant initier la procédure de distribution du prix.

Dans les deux mois de l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :
1°) De s'assurer que le jugement d'adjudication a bien été publié au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
2°) De notifier par acte du Palais au poursuivant et à la partie saisie, si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité.
3°) De notifier par acte du Palais au poursuivant l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente.
Le tout aux frais de l'adjudicataire.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, les Avocats de la partie saisie, du poursuivant ou de tout créancier inscrit, pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

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 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire, par acte du Palais; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par le remboursement de ces frais.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

Article 15 – Titres de propriété

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du saisi, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun, mais peut se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires des expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

AVOVENTES.fr

Article 16 – Prohibition de détériorer l'immeuble vendu

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la réitération des enchères.

Article 17 – Dispositions fiscales

Droits de mutation ou TVA

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).

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant

du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf pour l'adjudicataire 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'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication.

Article 18 – Clause de paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au Juge de l'Exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

AVOVENTES.fr

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

Toutefois, ce paiement provisionnel interviendra sous déduction des frais prévisibles de la procédure de distribution du prix et du montant de la créance privilégiée du syndicat des copropriétaires (résultant des dispositions de l'article 2374 du Code Civil), mentionnée dans l'opposition délivrée conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les intérêts, frais et accessoires 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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 19 – Distribution du prix de vente

La distribution de la somme consignée par l'adjudicataire, augmentée des intérêts servis par le séquestre, sera poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles L331-1, L331-2 et L334-1 et aux articles R331-1 à R334-2 du Code des procédures civiles d'exécution

S'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires répondant aux conditions de l'article L 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution, ils doivent, pour avoir paiement de leur créance, se conformer aux formalités prescrites par les articles R332-1 à R334-2 du Code des procédures civiles d'exécution .

Article 20 – Attribution de juridiction

Le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

AVOVENTES.fr

Article 21 – Election de domicile

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent Cahier des Conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

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

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

FAIT A MONTPELLIER
LE

AVOVENTES.fr

AVOVENTES·fr