

**Annie RUIZ-ASSEMAT**

**Avocat**

31, Rue Péliisson

**34500 BEZIERS**

Tél: 04 67 28 02 00

Fax: 04 67 28 01 72

## **CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés, à telle audience des Criées du Tribunal Judiciaire de BEZIERS, siégeant dite ville au Palais de Justice, Place de la Révolution - 34500 BEZIERS, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés et sur la publicité qui en sera faite par affiches légales.

### **DESIGNATION DES BIENS :**

situés sur la commune de **AGDE** (34300), dans l'ensemble immobilier dénommé « Résidence Héliopolis », 1 boulevard des Matelots, figurant au cadastre sous les références section KA n° 3, soit :

- Lot de copropriété n° 208 : constitué par un garage
- Lot de copropriété n° 384 : constitué par un appartenant situé au 4ème étage

Les biens dont il s'agit sont situés au Cap d'Agde, la station balnéaire d'Agde. Agde est une commune du département de l'Hérault, dans la région Occitanie. Sa station balnéaire est devenue l'un des principaux ports de plaisance de la Méditerranée et la première station touristique par sa capacité d'hébergement, bénéficiant d'une renommée internationale, en partie due à son quartier naturiste. La commune souffre cependant d'un taux de chômage élevé et son économie est marquée par l'importance des emplois saisonniers liés au tourisme estival. Si la ville compte 27000 habitants permanents, la population peut atteindre 300000 personnes pendant la saison d'été. Agde est desservie par une gare SNCF et l'aéroport Béziers-Cap d'Agde. Elle se trouve à proximité des autoroutes A9 et A75.

Lesdits biens se trouvent dans une résidence du quartier naturiste, en bordure de la plage.

Cette résidence est en forme de « fer à cheval » de quatre étages et divisée en 9 bâtiments. Elle comprend des studios, des appartements, des garages et des emplacements de parking ainsi qu'un centre commercial, des restaurants et des bars. (Photos n° 1, 2, 3, 4 et 5)

#### Appartement :

Au quatrième étage du bâtiment G.

Entrée, cabine : 8,8 m<sup>2</sup> environ. Sol carrelé. Plafond recouvert de gouttelettes. Murs recouverts de gouttelettes. Plinthes carrelées. Porte en bois. Deux placards à une porte métallique pliante. Armoire murale abritant le disjoncteur et le tableau à fusibles. (Photos n° 6 et 7)

Séjour avec coin cuisine, ouvert sur la chambre : 11,40 m<sup>2</sup> environ. Sol carrelé. Plafond recouvert de gouttelettes. Murs recouverts de gouttelettes. Plinthes carrelées. Porte vitrée sur l'entrée. Baie vitrée en aluminium à trois châssis coulissants avec volet roulant électrique en aluminium. Aménagement en mélaminé avec lit escamotable, armoire à deux portes et deux étagères. Kitchenette comprenant un évier inox avec robinet mélangeur, une plaque de cuisson à deux feux électriques, un habillage mural en faïence, une hotte en mélaminée, deux placards à deux portes en mélaminé et un emplacement pour réfrigérateur. Radiateur électrique. (Photos n° 8, 9 et 10)

Chambre, ouverte sur le séjour : 9,90 m<sup>2</sup> environ. Sol carrelé. Plafond recouvert de gouttelettes. Murs recouverts de gouttelettes. Plinthes carrelées. Porte vitrée sur la cabine. Baie vitrée en aluminium à trois châssis coulissants avec volet roulant manuel en aluminium. Radiateur électrique. (Photos n° 11 et 12)

Salle d'eau : 2,03 m<sup>2</sup> environ. Sol carrelé. Plafond recouvert de gouttelettes. Murs recouverts de gouttelettes et de faïences. Porte isoplane. Lavabo sur colonne avec robinet mélangeur. Douche avec bac, robinet mélangeur, flexible et pommeau. Bidet avec robinet mélangeur. Cuvette de wc à l'anglaise, chasse dorsale, abattant et couvercle. Chauffe-eau électrique. Réglette chauffante. (Photo n° 13 et 14)

Terrasse : 8,80 m<sup>2</sup> environ. Sol carrelé. Garde-corps en aluminium. (Photos n° 15 et 16)

Garage : Sol, plafond et mur à l'état brut. Portail métallique.

Le logement bien qu'en état d'usage mérite un rafraîchissement.

Ladite description est conforme en procès-verbal descriptif établi par la SCP DALMIER JAN TIXIER, Huissiers de justice associés (case 84) à BEZIERS (34) le 21 octobre 2020, dont copie jointe.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

Propriétaire/Indivision UNTERBRAKER WEG 25 A D 58285 GEVELSBERG ALLEMAGNE MCPBCT ALGERMISEN/ALFRED	66 RUE MEYNADIER ALLEMAGNE MCOBZ ALGERMISEN/ANNE MARIE	66 RUE MEYNADIER ALLEMAGNE MCSTK3 DASSEL/KRISTA	66 RUE MEYNADIER ALLEMAGNE MCSTK4 DASSEL/URIKA
--	---	--	---

DESIGNATION DES PROPRIETES PROPRIETES BATTES

AN SEC N°PLAN C N°	PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV N°PORTE	N°NVAR	TAR EVAL	M AF LOC	NAT CAT	RC COM IMPOSABLE	EVALUATION DU LOCAL	NAT AN	AN RET	DEB	FRACTION RC EXO	% EXO TC	TX COEF	RC TEFOM	
94 KA	3	1 AV DES MATELOTS	1462	G	01	00	37001	C	H GP	B	191						P	191	
94 KA	3	001 LOT 0000208																	
		1 AV DES MATELOTS	1462	G	01	04	10001	C	H AP	5	963						P	963	
		001 LOT 0000384																	
		REV IMPOSABLE COMI 1154 EUR																	
		R IMP																	

PROPRIETES NON BATTES

DESIGNATION DES PROPRIETES	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF GR	GRSS CL	NAT CULT	CONTENANCE HAA CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO TC	LIVRE FONCIER
AN SECTION N°PLAN N°VOIRIE ADRESSE			R EXO												Feuillet
HA A CA															
REV IMPOSABLE															
COMI															
R IMP															

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Observations étant ici faites que lesdits biens et droits immobiliers sont soumis à un règlement de copropriété et état descriptif de division reçus le 22 janvier 1980 par Me CLUZEL, Notaire à AGDE (34), publié au Service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 15 février 1980, volume 3055 n°5, suivi d'un modificatif reçu le 22/04/2005 par Me LOUBET, Notaire à AGDE (34), publié au Service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 11/05/2005, volume 2005p n°3726.

## **SYNDIC DE COPROPRIETE**

L'agence LOGESYC, SA au capital de 38.112 €, inscrite au RCS de BEZIERS sous le numéro 328 109 590, demeurant Immeuble Le Forum - 18 Voie Domitienne - 34500 BEZIERS. Tél. 04 67 28 58 28

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

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code 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.

En l'espèce, sont ci-après annexés :

- CONSTAT AMIANTE
- ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
- CERTIFICAT DE SUPERFICIE
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- DIAGNOSTIC ELECTRICITE
- Etat des Risques et Pollutions
- Plan d'exposition au bruit des aérodromes

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 ce soit, de tout 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 conséquent, 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.

## RENSEIGNEMENTS URBANISMES

L'original des notes de renseignements d'urbanisme sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

En l'espèce, sont ci-après annexés :

- Le certificat d'urbanisme informatif délivré par le maire de la Commune
- 2 extraits de plan cadastral
- Le certificat de numérotage
- Lettre de la Mairie du 25/11/2020 – demande de renseignements
- Lettre de la Mairie du 02/12/2020 – alignement
- Extrait cadastral modèle 1
- Arrêté n°DDTM34-2014-06-0438
- Information sur les risques naturels et technologiques

## SERVITUDES

**Il ressort de l'état hypothécaire que (à vérifier) – à comparer à réception des TP**

AT 72-73-74-75-76-77	6°) 4 <sup>e</sup> Février 1980 SolP 3027 n° 12
80	DROIT de PASSAGE 22-1-1980
	H° Chabouat à Agde
	sur la parcelle A.T. 71
	✓
AT 72-75-76-80	7°) 4 <sup>e</sup> Février 1980 SolP 3027 n° 13
	Acte du 22-1-1980 H° Chabouat à Agde
	DROIT de PASSAGE et DROIT de PASSAGE
	SOUTERRAIN pour émaillonnage et
	réseaux divers sur les parcelles AT 73-
	74-77-81
	✓

## **OCCUPATION DES LIEUX**

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que les lieux sont actuellement inoccupés.

## **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le **TRIBUNAL JUDICIAIRE de BEZIERS** dans le jugement susvisé, soit :

**70.000,00 €, (soixante-dix mille euros)**

*avec faculté de baisse d'un quart, puis de la moitié pour le cas où aucun amateur ne se présenterait sur la mise à prix initiale.*

# CLAUSES ET CONDITIONS

-----

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE PREMIER CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile, et, pour partie, du Code des procédures civiles d'exécution

### ARTICLE DEUX ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, 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 TROIS BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.



A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révéleraient et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la Loi, qu'il y ait ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### ARTICLE 4 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 5 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 aux vendeurs 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 6**  
**SERVITUDES**

L'acquéreur 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 ou les vendeurs.

**CHAPITRE 2 : ENCHERES**

**ARTICLE SEPT**  
**RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères sont portées conformément à la loi, par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

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

**ARTICLE 8**  
**GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans avec un minimum de 3 000 €.

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

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**ARTICLE NEUF**  
**SURENCHERE**

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

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de son adjudication 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 10**  
**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.

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 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 vendeurs.

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 11 TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 12 DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier compte CARPA ADJUDICATION désigné en qualité de séquestre.

#### **ARTICLE 13 VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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'intérêts 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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

#### ARTICLE 14 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 la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuite et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais 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 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.

#### ARTICLE 15 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 TRESOR, 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 16 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.

### CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

#### ARTICLE 17 OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le Greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### ARTICLE 18 PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu en se conformant aux prescriptions de la Loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi, ces formalités effectuées il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, 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 leur remboursement.

#### ARTICLE 19 ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est joué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à sa régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### ARTICLE 20 CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21  
TITRE DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais par tous dépositaires, des expéditions ou extraits, de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22  
PURGE DES INSCRIPTIONS

la vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créanciers inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23  
ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le TRIBUNAL JUDICIAIRE devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

**CHAPITRE IV : CLAUSES SPECIFIQUES**

ARTICLE 24  
IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat poursuivant devra notifier au Syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi n° 65-557 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 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 25 IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicat 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### ARTICLE 26 CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication.

En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

#### ARTICLE 27 CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

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.

Le présent cahier des conditions des charges rédigé par Me RUIZ-ASSEMAT Annie avocat qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

FAIT A BEZIERS  
LE 15 FEVRIER 2021  
EN 22 pages outre annexes soit : 114 pages

SIGNATURE DU POURSUIVANT

Annie RUIZ-ASSEMAT  
AVOCAT  
31, Rue Pelisson - 34500 BEZIERS  
Tél : 04 67 28 02 00 Fax : 04 67 28 01 72  
avocats@ruiz-assemat.fr  
www.avocats-ruiz-assemat.fr