



Formule de publication (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)		
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	DÉPÔT	DATE
		VOL N°
	TAXES : CSI ⁽¹⁾ : _____	
	TOTAL	
 CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE 		
<p>Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du tribunal judiciaire de Béziers ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.</p>		
I – CONDITIONS PARTICULIÈRES		
<p>CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du juge de l'Exécution près le tribunal judiciaire de Béziers au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :</p>		
QUALITE DES PARTIES		
<p>Aux requête, poursuites et diligences du syndicat des copropriétaires de la résidence PORT BRESCOU I située 11 rue de la Gabelle, le Cap d'Agde, 34300 AGDE, non immatriculé au RCS, représenté par son syndic en exercice SOLAGI, SA au capital de 125.000 € identifiée au SIREN sous le numéro 622 920 247 RCS BEZIERS, dont le siège social est situé Centre Affaires Grand Cap, 2 rue Grand Cap, 34300 AGDE, pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège,</p>		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

qui constitue en qualité d'avocat postulant **Me Jean-Claude ATTALI**, avocat associé de la **SCP SVA**, inscrit au barreau de Béziers, domicilié chez **SCP BELLISSENT**, 2 boulevard Maréchal Leclerc, 34500 BÉZIERES, où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la saisie,

et en qualité d'avocat plaissant **Me Eve TRONEL-PEYROZ**, avocat associé de la **SCP SVA**, avocats à la Cour d'Appel de Montpellier, y domiciliée 1 place Alexandre Laissac, BP 41114, 34008 MONTPELLIER Cedex 1, en qualité d'avocat plaissant

CONTRE :

©AVOVENTES.FR

DEBITEUR

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU DE :

la grosse dûment en la forme exécutoire d'un jugement de condamnation rendu par défaut et en dernier ressort le 3 mai 2022 par le tribunal judiciaire de Béziers (RG n° 22/00060), signifié le 10 mai 2022 par la SCP ORAIN et associés, huissiers de justice à Cergy Pontoise (95000),

le poursuivant a, suivant exploit de la SCP ORAIN et associés, commissaires de justice à Cergy-Pontoise (95000) signifié le 16 octobre 2023, fait commandement à **©AVOVENTES.FR** d'avoir à lui payer immédiatement la somme totale de 7 072,72 € (SEPT MILLE SOIXANTE DOUZE EUROS et SOIXANTE DOUZE CENTS), sauf mémoire et à parfaire, se décomposant comme suit :

- principal
(quote-part de charges due au 22 janvier 2022) 1 997,14 €
- intérêts au taux légal de 0,76 %
du 11 février 2022 (date de l'assignation) au 30 juin 2022 5,82 €
- intérêts au taux légal majoré de 0,77 %
du 1^{er} juillet 2022 au 2 juillet 2022 0,08 €
- intérêts au taux légal majoré de 5,77 %
du 3 juillet 2022 au 20 août 2023 130,70 €
- intérêts taux légal majoré
postérieurs au 20 août 2023 mémoire

- article 700 du code de procédure civile	984,00 €
- dépens exécution (à parfaire)	954,98 €
- état de frais (à parfaire)	3 000,00 €

sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution dont le coût du commandement.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012, c'est-à-dire :

1. La constitution de **Me Jean-Claude ATTALI**, avocat associé de la SCP SVA, inscrit au barreau de Béziers, domicilié chez **SCP BELLISSENT, 2 boulevard Maréchal Leclerc, 34500 BÉZIERS, en qualité d'avocat postulant** où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la saisie et celle de **Me Eve TRONEL-PEYROZ**, avocat inscrit au barreau de Montpellier (34000), y domicilié 1 place Alexandre Laissac, **en qualité d'avocat plaissant**,
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 afin 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 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Béziers,
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 l'objet fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

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

11. L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du tribunal judiciaire de Béziers (34500) siégeant au Palais de justice, 93 boulevard du président Wilson,

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Béziers le 7 décembre 2023 n° S 00097.

Le 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Béziers a délivré, le 8 décembre 2023, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie ; est également annexé l'état hypothécaire délivré le 26 mai 2023.

De même, et par exploit en date du 1^{er} février 2024 signifié par la SELARL ORAIN et associés, huissiers de justice associés à Cercy-Pontoise (95035), le poursuivant a fait délivrer à ~~CAVOVENTES.FR~~ une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de M. le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Béziers pour :

LE MARDI 26 MARS 2024 à 9 H 00 et suivantes si besoin
(cf. assignation annexée)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Béziers, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus-indiqué :

- sur la commune d'Agde (HERAULT), le lot n° 143 pour 32/4609èmes des parties communes d'un ensemble immobilier dénommé résidence **PORT BRESCOU I** située 11 rue de la Gabelle et 2 quai Di Dominico, Le Cap d'Agde, 34300 AGDE, cadastré section OE n° 85 pour une contenance de 47ca et 86 pour une contenance de 20a 90ca,

Selon acte en date du 31 octobre 2023, Maître Marine SALVAT, commissaire de justice associée de la SCP SALVAT ZROURI, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente (cf. *procès-verbal descriptif annexé*).

OCCUPATION :

Les lieux sont vides de toute occupation.

CADASTRE :

* PV de remaniement cadastral publié le 4 novembre 1986 volume 6806 n° 4,

* procès-verbal cadastral n° 8685 du 10 février 2000 publié le 14 février 2000 volume 2000 P n° 1427,

* procès-verbal cadastral n° 8721 du 15 mai 2000 publié le 17 mai 2000 volume 2000 P n° 4152,

SERVITUDE :

/

SYNDIC :

Il s'agit de SOLAGI, SA au capital de 125.000 € identifiée au SIREN sous le numéro 622 920 247 RCS BEZIERS, dont le siège social est situé Centre Affaires Grand Cap, 2 rue Grand Cap, 34300 AGDE.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ce bien appartient à SAVOVENTES.FR pour l'avoir acquis selon acte passé le 4 février 2011 par Me Henri JOURFIER, notaire à Agde (HERAULT), publié le 4 mars 2011 volume 2011 P n° 1759.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE :

* règlement de copropriété selon acte passé le 2 mai 1973 par Me ANDRIEU, publié le 11 mai 1973 volume 285 n° 1,

* règlement de l'immeuble selon acte passé le 2 mai 1973 par Me ANDRIEU, publié le 2 mai 1973 volume 284 n° 1,

- * modificatif de l'état descriptif de division n° 1 selon acte passé le 22 juin 1973 par Me ANDRIEU, publié le 18 juillet 1973 volume 319 n° 17,
- * modificatif selon acte passé le 10 janvier 1974 par Me JOURFIER et CLAUZEL, publié le 6 février 1974 volume 469-7,
- * modificatif à l'état descriptif de division selon acte passé le 22 mars 1996 par Me RASIGADE, notaire associé à Pézenas, publié les 19 avril et 5 juin 1996 volume 1996 P n° 2860 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative le 23 mai 1996 publiée le 5 juin 1996 volume 1996 P n° 3848,
- * modificatif à l'état descriptif de division selon date passé le 12 octobre 1999 par Me LOUBET, notaire à Agde, publié le 15 novembre 1999 volume 1999 P n° 9299,
- * modificatif à l'état descriptif de division (contenant acte de vente) selon acte passé le 8 mars 2012 par Me Lucie BOURJADE-ARIS, notaire à Agde, publié le 27 avril 2012 volume 2012 P n° 3263.

AUDIENCE D'ORIENTATION – ADJUDICATION - MISE A PRIX

L'audience d'orientation aura lieu le **MARDI 26 MARS 2024 A 9 H 00 et suivantes si besoin.**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 ci-après reproduit :

- article R.322-15

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 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 des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication du lot n° **143** pour 32/4609èmes des parties communes d'un ensemble immobilier dénommé résidence **PORT BRESCOU 1** situé sur la commune d'Agde (HERAULT), le Cap d'Agde, 11 rue de la Gabelle et 2 quai Di Dominico, Le Cap d'Agde, 34300 AGDE, cadastré section OE n° 85 pour **une contenance de 47ca et 86 pour une contenance de 20a 90ca**,

aura lieu en UN LOT sur la mise à prix de 20.000 € (VINGT MILLE EUROS) offerte par le poursuivant.

CHAPITRE 1^{er}

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

Article 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur, en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra la 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 même la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour 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 ont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

Article 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – ASSURANCES ET ABBONEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécutions à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II

ENCHERES

Article 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

Article 9 – GARANTIE 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 avec un minimum de 3.000 €.

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

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

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

Article 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 la vente. Elle ne peut être rétractée.

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

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

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

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

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

Article 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III

VENTE

Article 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

Article 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R.322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plus lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

Article 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

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

Article 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère,
- b) si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère,
- c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

Article 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

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

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

Article 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V

CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 64-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

L'adjudication du lot n° **143** pour 32/4609^{èmes} des parties communes d'un ensemble immobilier dénommé résidence **PORT BRESCOU 1** situé sur la commune d'Agde (HERAULT), le Cap d'Agde, 11 rue de la Gabelle et 2 quai Di Dominico, Le Cap d'Agde, 34300 AGDE, cadastré section OE n° 85 pour une contenance de 47ca et 86 pour une contenance de 20a 90ca,

aura lieu en UN LOT sur la mise à prix de 20.000 € (VINGT MILLE EUROS) offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par **Me Jean-Claude ATTALI**, avocat associé de la **SCP SVA**, qui certifie l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

à Montpellier, le 5 février 2021
Société Civile Professionnelle d'Avocats
Me Jean-Claude ATTALI SVA

AVOCATS A LA COUR
1, Place Lalsac
34000 MONTPELLIER
Tél: 04 67 58 75 00 - Fax: 04 67 92 23 11
E.mail: cabinet@sv-avocats.com