



Cahier des conditions de vente

(C. pr. exéc., art. R. 322-10)

Dépôt au Greffe :

Le

Mise à Prix :

• 3 000 €

Audience d'orientation :

MARDI 17 JUIN 2025 à 9h00

Audience d'adjudication :

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BEZIERS

au plus offrant et dernier enchérisseur, en 1 lot, les biens et droits immobiliers suivants :

**Commune de NEFFIES cadastré E 771
d'une contenance de 40 a et 65 ca**

**Commune de NEFFIES cadastré E 772
d'une contenance de 55 ca**

ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N. 34085									
ANNEE DE NAJ 2024 DEP 34 COM 34085										TRES 341										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										N									

Référence Cadastre : E 771 ET E 772

Descriptif du bien :

BATIMENT PRINCIPAL : 3 unités bâties indépendantes et distinctes

LOCAL PISCINE

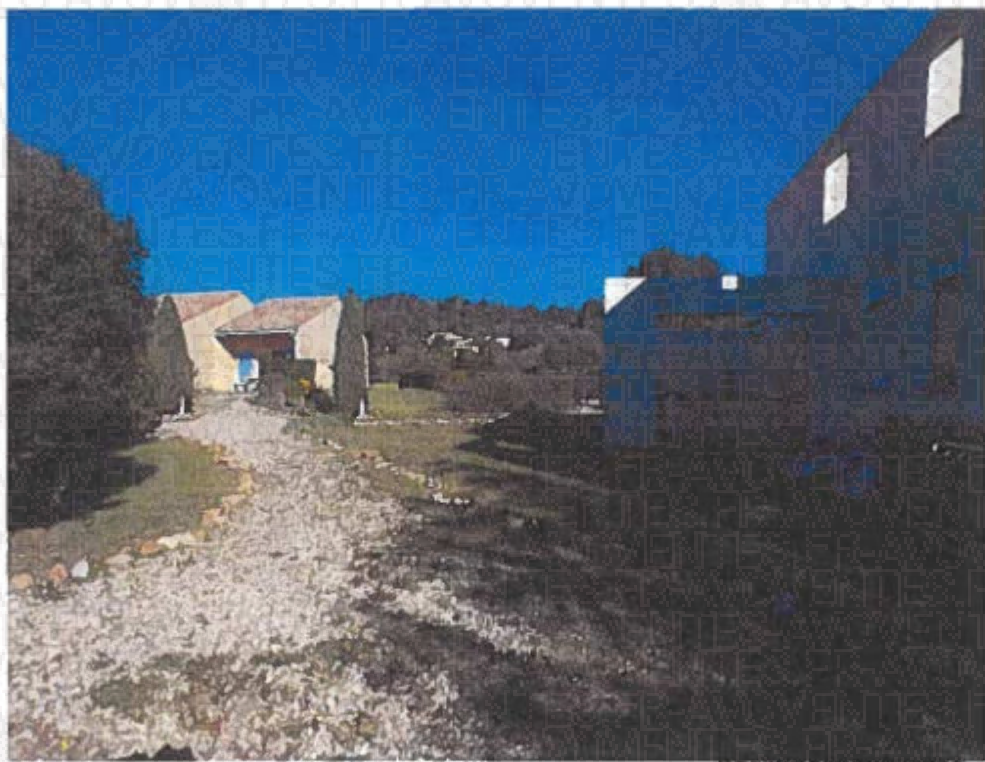
BATIMENT EN COURS D'ELEVATION

ANNEE DE LAJ 2020 DEP 001 COM 311 771/772 TELS 001 BILAN DE PROPRIETE VIGOR 00000000000000000000

CAVOENTES.FR

PROPRIETES BATIES													
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DE LOCAL						EVALUATION DU LOCAL			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VIGOR	ABRESSE	COTE NOTUL	SAT	CVT	SP	MON	S	R	NAT	CT
05	1	771		4012 DES CRISTIERES	001	4	00	00	0000	0000	0000	00	00
05	1	771		4012 DES CRISTIERES	001	0	00	00	0000	0000	0000	00	00
05	1	771		4012 DES CRISTIERES	001	0	00	00	0000	0000	0000	00	00
05	1	771		4012 DES CRISTIERES	001	0	00	00	0000	0000	0000	00	00
R E D O				R E D O						R E D O			
R E D O				R E D O						R E D O			
R E D O				R E D O						R E D O			

PROPRIETES NON BATIES													
DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION						LIVRE			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VIGOR	ABRESSE	COTE NOTUL	SAT	CVT	SP	MON	S	R	NAT	CT
05	1	771		LA GRANGUE	001	0	00	00	0000	0000	0000	00	00
05	1	771		LA GRANGUE	001	0	00	00	0000	0000	0000	00	00
R E D O				R E D O						R E D O			
R E D O				R E D O						R E D O			
R E D O				R E D O						R E D O			



Saisis sur :

©AVOVENTES.FR

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

©AVOVENTES.FR

(Créancier poursuivant)

Faisant éléction de domicile et constitution d'Avocat en la personne de
Maitre Franck RIGAUD, avocat au Barreau Béziers, demeurant 2 Boulevard
Jean Bouin L'optimum 34500 BEZIERS où pourront être notifiés les actes
d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations
relatives à la saisie dont s'agit.

Avocat plaissant : Me **ALCALDE CELINE** associée de la **SELARL DELRAN
BARGETON DYENS SERGENT** dont le siège est 6 rue St thomas à NIMES

Selon commandement de payer valant saisie signifié à

©AVOVENTES.FR

par Me **LABORIE** Commissaire de Justice de l'étude **MAS LABOERIE** sise à
BEZIERS

Le créancier agit en vertu de :

Ordonnance d'injonction de payer du 14.12.2020 signifiée le 04.01.2021 et pour laquelle formule exécutoire a été apposée le 04.02.2021

Hypothèque judiciaire définitive inscrite sous le numéro 3404P 04 2021 V 4024

La créance doit être actualisée de la sorte

En euros	
Principal	4 889,81 €
Intérêts	1 483,35 €
Dépens 233. 65 €	
TOTAL	6 606,81 €

Soit la somme de 6 606,81 € (six mil six cent six euros et quatre-vingt un centime d'euros (compte arrêté au 07.04.2025), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Détail des intérêts

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'Intérêts (€)
23-02-2021	0		4 889,81	0	0,00	0,00
23-04-2021	60		4 889,81	0,79	6,35	6,35
30-06-2021	68		4 889,81	5,79	52,75	59,10
31-12-2021	184		4 889,81	5,76	141,98	201,08
30-06-2022	181		4 889,81	5,76	139,67	340,75
31-12-2022	184		4 889,81	5,77	142,23	482,98
30-06-2023	181		4 889,81	7,06	171,19	654,17
31-12-2023	184		4 889,81	9,22	227,27	881,44
30-06-2024	182		4 889,81	10,07	244,86	1 126,30
31-12-2024	184		4 889,81	9,92	243,86	1 370,16
07-04-2025	97		4 889,81	8,71	113,19	1 483,35

Ledit commandement de payer valant saisie comportait copies et énonciations suivantes :

- La constitution de **Maître Franck RIGAUD**, avocat au Barreau Béziers, demeurant 2 Boulevard Jean Bouin L'optimum 34500 BEZIERS où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.
- 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.
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du DEBITEUR à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier de BEZIERS.
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le DEBITEUR en est séquestre.
- L'indication que le DEBITEUR 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.
- 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.
- L'indication qu'un commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.
- 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 BEZIERS
- L'indication que le DEBITEUR 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.
- L'indication, si le DEBITEUR 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.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au fichier immobilier de BEZIERS le 14.02.2025 sous la référence

3404P04 2025 D N° 4339 Volume :3404P04 2025 S N° 15
Publié et enregistré le 14/02/2025 au SPFE de BEZIERS 2
Droits : Néant
CSI : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros
TOTAL : 15,00 EUR

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Maitre Franck RIGAUD, avocat au Barreau Béziers, demeurant 2 Boulevard
Jean Bouin L'optimum 34500 BEZIERS a fait délivrer à

©AVOVENTES.FR

par exploit de la Me LABORIE en date du 11 avril 2025 , une assignation à
comparaître à une audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'exécution
du Tribunal judiciaire de BEZIERS a été délivrée.

Cette dénonciation valait elle-même assignation à comparaître à une audience
d'orientation se tenant devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de
BEZIERS.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution
du Tribunal judiciaire de BEZIERS , à la vente aux enchères publiques des biens
et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer
valant saisie :

**Commune de NEFFIES cadastré E 771
d'une contenance de 40 a et 65 ca**

**Commune de NEFFIES cadastré E 772
d'une contenance de 55 ca**

La copie de la matrice cadastrale délivrée par le Centre des Impôts fonciers de BEZIERS jointe au présent commandement.

La SAS MAS JEREMIE LABORIE EVE a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente. Il sera annexé au présent cahier des charges.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à la

Pour les avoir acquis selon acte de Me BERTAUX notaire à GIVET du
20.12.2002 publié le 08.04.2003 sous la référence 34 04 P 04 2003 P 3018

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-10, alinéa 2, du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix. Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire. Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu. A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours. Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen. L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi. Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à

raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

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 s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. 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 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 plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du

délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS Les 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 postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe : a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ; b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais. Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant. A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur. A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée. Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété. En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège. L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble. En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 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 serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution. Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

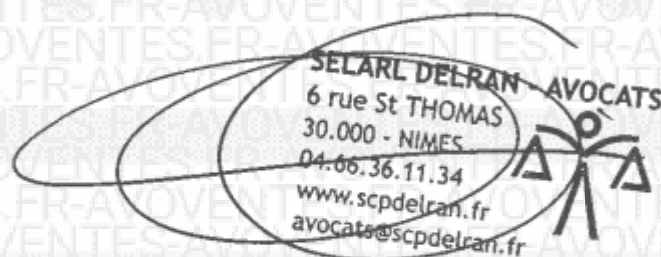
Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 1er juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Fait à BEZIERS le 11 avril 2025

Par Maître ALCALDE sous la représentation de Me RIGAUD



Documents annexés

- demande de renseignements
- extrait cadastral modèle 1
- PV descriptif
- Diagnostics
- titre exécutoire
- le commandement qui a été publié
- l'assignation à l'audience d'orientation