

CABINET D'AVOCATS

Annabel CALAS-DAVID

Nora ANNOVAZZI

Avocat Honoraire

Martine ALBARET

18 rue Guibal

34500 BEZIERS

☎ 04.67.28.22.54

☎ 04.67.28.63.43

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de BEZIERS.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

CHAPITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

QUALITE DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

La BRED BANQUE POPULAIRE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de crédit, au capital de 1.495.866.772,29 € dont le siège est sis à 75012 PARIS, 18 quai de la Rapée, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 552.091.795, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu en le Cabinet de Maître Nora ANNOVAZZI Avocat, 18 rue Guibal 34500 BEZIERS, qui est constituée sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BEZIERS.

CONTRE :

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU DE :

1/ les articles 2374 2°, et 2379 du Code Civil,

2/ De la copie exécutoire de l'acte reçu en l'Etude de Maître Matthias GABARRON, Notaire Associé à BEZIERS (34) en date du 29.04.2016, contenant d'une part vente par la société à Monsieur d'un bien immobilier sis à AGDE (34), 3 avenue Passeur Challiès, résidence Hôtel du Golfe, Station Balnéaire du CAP D'AGDE, objet de la présente saisie immobilière, au prix total de 224.136 €, et d'autre part prêt de la BRED BANQUE POPULAIRE à d'un montant de 179.308 €, sur une durée de 25 ans, au taux de 2.25% l'an, destiné à financer ladite acquisition.

3/ De l'inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée le 30.05.2016 Sages 3404P04 volume 2016 V numéro 1075.

Le poursuivant a, suivant acte de transmission de la demande de signification aux Autorités Britanniques par exploit de la SCP BENHAMOUR ET SADONE, Commissaires de Justice à PARIS 11^{ème} arrondissement, en date du 01.06.2023, fait commandement à Monsieur d'avoir à payer la somme de :

**CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT VINGT EUROS
ET QUATRE VINGT UN CENTIMES (151.720,81 €)**

Selon décompte arrêté au 20.03.2023 ci-après annexé :

Décompte pour la période du 28/07/2017 au 20/03/2023

Dossier n° 9632 - décompte n° 26408
 engagement n° 00421122495 Prêt Habitat Gar Contrat n° 083-0006570 EU006350732
 Devise : EUR
 Personnes concernées :

Totalité

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Credit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
28/07/2017	ECHEANCE IMPAYEE PRET	998,70		-998,70	0,00				998,70	0,00
28/08/2017	Intérêts du 28/07/2017 au 28/08/2017					2,25	31	1,91	998,70	1,91
28/08/2017	ECHEANCE IMPAYEE PRET	998,70		-998,70	0,00				1 997,40	1,91
28/09/2017	Intérêts du 28/08/2017 au 28/09/2017					2,25	31	3,82	1 997,40	5,73
28/09/2017	ECHEANCE IMPAYEE PRET	998,70		-998,70	0,00				2 996,10	5,73
28/09/2017	CAPITAL RESTANT DU	169 087,01		-169 087,01	0,00				172 083,11	5,73
20/11/2017	Intérêts du 28/09/2017 au 20/11/2017					2,25	53	562,22	172 083,11	567,95
20/11/2017	ENCAISSEMENT		2 841,00	2 273,05	567,95				169 810,06	0,00
13/12/2017	Intérêts du 20/11/2017 au 13/12/2017					2,25	23	240,76	169 810,06	240,76
13/12/2017	ENCAISSEMENT		15,75	0,00	15,75				169 810,06	225,01
12/03/2018	Intérêts du 13/12/2017 au 12/03/2018					2,25	89	931,63	169 810,06	1 156,64
12/03/2018	ENCAISSEMENT		2 850,00	1 693,36	1 156,64				168 116,70	0,00
24/05/2018	Intérêts du 12/03/2018 au 24/05/2018					2,25	73	756,53	168 116,70	756,53
24/05/2018	ENCAISSEMENT		2 860,00	2 103,47	756,53				166 013,23	0,00
21/08/2018	Intérêts du 24/05/2018 au 21/08/2018					2,25	89	910,80	166 013,23	910,80
21/08/2018	ENCAISSEMENT		2 860,00	1 949,20	910,80				164 064,03	0,00
08/02/2019	Intérêts du 21/08/2018 au 08/02/2019					2,25	171	1 729,41	164 064,03	1 729,41
08/02/2019	ENCAISSEMENT		3 633,75	1 904,34	1 729,41				162 159,69	0,00
29/05/2019	Intérêts du 08/02/2019 au 29/05/2019					2,25	110	1 099,58	162 159,69	1 099,58
29/05/2019	ENCAISSEMENT		2 856,75	1 757,17	1 099,58				160 402,52	0,00
09/10/2019	Intérêts du 29/05/2019 au 09/10/2019					2,25	133	1 315,08	160 402,52	1 315,08
09/10/2019	ENCAISSEMENT		2 944,97	1 629,89	1 315,08				158 772,63	0,00
13/02/2020	Intérêts du 09/10/2019 au 13/02/2020					2,25	127	1 242,99	158 772,63	1 242,99
13/02/2020	ENCAISSEMENT		5 354,52	4 111,53	1 242,99				154 661,10	0,00
19/06/2020	Intérêts du 13/02/2020 au 19/06/2020					2,25	127	1 210,81	154 661,10	1 210,81
19/06/2020	ENCAISSEMENT		1 249,39	38,58	1 210,81				154 622,52	0,00

05/10/2020	Intérêts du 19/06/2020 au 05/10/2020				2,25	108	1 029,40	154 622,52	1 029,40
05/10/2020	ENCAISSEMENT	564,78	0,00	564,78				154 622,52	464,62
26/02/2021	Intérêts du 05/10/2020 au 26/02/2021				2,25	144	1 372,54	154 622,52	1 837,16
26/02/2021	ENCAISSEMENT	4 044,99	2 207,83	1 837,16				152 414,69	0,00
24/06/2021	Intérêts du 26/02/2021 au 24/06/2021				2,25	118	1 108,66	152 414,69	1 108,66
24/06/2021	ENCAISSEMENT	2 593,93	1 485,27	1 108,66				150 929,42	0,00
16/09/2021	Intérêts du 24/06/2021 au 16/09/2021				2,25	84	781,52	150 929,42	781,52
16/09/2021	ENCAISSEMENT	2 588,93	1 807,41	781,52				149 122,01	0,00
09/11/2021	Intérêts du 16/09/2021 au 09/11/2021				2,25	54	496,39	149 122,01	496,39
09/11/2021	ENCAISSEMENT	2 677,26	2 180,87	496,39				146 941,14	0,00
28/01/2022	Intérêts du 09/11/2021 au 28/01/2022				2,25	80	724,64	146 941,14	724,64
28/01/2022	ENCAISSEMENT	61,00	0,00	61,00				146 941,14	663,64
10/02/2022	Intérêts du 28/01/2022 au 10/02/2022				2,25	13	117,75	146 941,14	781,39
10/02/2022	ENCAISSEMENT	2 677,26	1 895,87	781,39				145 045,27	0,00
06/05/2022	Intérêts du 10/02/2022 au 06/05/2022				2,25	83	760,00	145 045,27	760,00
06/05/2022	ENCAISSEMENT	2 677,26	1 917,26	760,00				143 128,01	0,00
31/08/2022	Intérêts du 06/05/2022 au 31/08/2022				2,25	117	1 032,29	143 128,01	1 032,29
31/08/2022	ENCAISSEMENT	2 659,10	1 626,81	1 032,29				141 501,20	0,00
18/11/2022	Intérêts du 31/08/2022 au 18/11/2022				2,25	79	689,09	141 501,20	689,09
18/11/2022	ENCAISSEMENT	712,43	23,34	689,09				141 477,86	0,00
10/03/2023	Intérêts du 18/11/2022 au 10/03/2023				2,25	112	976,78	141 477,86	976,78
10/03/2023	ENCAISSEMENT	2 656,10	1 679,32	976,78				139 798,54	0,00
20/03/2023	Intérêts du 10/03/2023 au 20/03/2023				2,25	10	86,18	139 798,54	86,18
TOTAL		172 083,11	51 379,17						

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêt
Principal :		139 798,54
Intérêts :		86,18
Indemnité Forfaitaire :		11 836,09
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		151 720,81

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'Article R 321-3 du Code des Procédures Civiles et d'Exécution ci-après annexé.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au Service de la publicité foncière BEZIERS 2 en date du 24.07.2023 Sages 3404P04 volume 2023 S n°69.

Le service de la publicité foncière BEZIERS 2 a délivré l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie (cf. état hypothécaire ci-annexé).

De même, et suivant acte de transmission de la demande de signification aux Autorités Britanniques par exploit de la SCP BENHAMOUR ET SADONE, Commissaires de Justice à PARIS 11^{ème} arrondissement, en date du 19.09.2023, afin de signification à

Une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS, pour le :

MARDI 5 DECEMBRE 2023 à A 9 HEURES

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 BEZIERS en UN LOT UNIQUE des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

DESIGNATION-DESCRIPTION :

Dans un ensemble immobilier, parti construit, bâtiments A et B, et partie à édifier Bâtiments C et D, sur un terrain situé à AGDE (34300), station balnéaire du Cap d'Agde, 3 avenue du Passeur Chaliès, dont la destination est « Résidence de tourisme » :

La résidence de tourisme divisée en 4 bâtiments :

Bâtiment A : 24 lots

11 en rez-de-chaussée dont 5 T2 – 4 T2 cabine – 23 T3 Cabine

13 lots à l'étage dont 3 studios – 2T2 – 8 T2 4p

Bâtiment B : 39 lots

20 en rez-de-chaussée dont 9 T2 4p – 8 T2 cabine – 3 T3 6p

19 à l'étage 4 T2 4p – 12 T2 cabine 6p – 3 T3 6p

Bâtiment C : 1 unique lot en rez-de-chaussée composé d'un T3 6p

Bâtiment D : 16 lots

8 lots en rez-de-chaussée dont 5 T2 cabine et 3 T3

8 lots à l'étage dont 5 T2 et 3 T3

Elle comporte 83 emplacements de parking, 81 communs et deux privés.

La copropriété comporte 80 appartements (dont 40 en rez-de-chaussée et 40 à l'étage) et des locaux communs (réception, bar, salon TV, sanitaires publics, bureau, réserves, bagagerie, laverie, lingerie, local maintenance et vestiaires sanitaires du personnel).

Chaque logement en rez-de-chaussée bénéficiera d'un jardin, ceux de l'étage, de terrasses extérieures.

La mise en œuvre du projet dans son ensemble, entraînera la construction de deux bâtiments, les bâtiments C et D, dont l'emplacement figure sur les plans annexés.

*Cadastré section OC numéro 129 lieudit 3 avenue du Passeur Challiès d'une surface de 92 a 65 ca

Et à titre indivis :

*Cadastré section OC numéro 130, lieudit 3 avenue du Passeur Challiès d'une surface de 4 a 39 ca.

La quotité attachée aux droits indivis est de la moitié.

Origine cadastrale :

Avant la scission et le partage de la copropriété, l'assiette de la copropriété était la parcelle OC numéro 39 (acte de partage et scission de copropriété publié le 23/01/2005 Sages 3404P04 volume 2015 P n°419, suivi d'une attestation rectificative publiée le 05/02/2015 Sages 3404P04 volume 2015 P n°688).

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

LE LOT NUMERO CINQ CENT TRENTE DEUX (532) **(ancien lot 261)**

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, un appartement de type T2 cabine, figurant sous le numéro C0 20 du plan, comprenant séjour, chambre, cabine, salle de bains, WC, et le droit de jouissance privative d'un jardin d'une surface de 25 m².

Et les 129/9.583èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Une copie de l'extrait de matrice cadastrale relative aux dits biens est annexée aux présentes.

Selon acte en date du 25.07.2023, la SELARL ALLIANCE DROIT - BONNAFE DECROIX DARUT ROUSSEAU LAUTIER, Commissaires de Justice associés à BEZIERS (Hérault), a établi un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après (cf. PV descriptif ci-annexé).

Les biens visités se composent comme suit : un appartement situé au sein de la Résidence Odalys du Golfe : de type 2 cabine, au rez-de-chaussée du bâtiment B et le droit de jouissance privative d'un jardin d'une surface de 25 m².

La surface privative de l'appartement est de 48.48 m² Loi Carrez.

Il se compose :

D'une terrasse :

Le lot 532 vient avec le droit de jouissance privative d'un jardin d'une surface de 25 m².

En réalité, il s'agit d'une petite terrasse en bois posée sur un lit de graviers. Dans le prolongement de celle-ci on trouve du gravier ainsi que des plantations entretenues.

La terrasse est située au-devant de la porte d'entrée de l'appartement entre la baie vitrée et l'escalier en bois qui permet d'atteindre le premier étage de l'immeuble.

Elle est séparée de la terrasse de l'appartement voisin par un panneau en bois.

D'un séjour :

Depuis la terrasse, l'accès se fait par une porte vitrée, partie intégrante d'un ensemble de menuiserie constitué de cette porte-fenêtre ainsi que de quatre vitrages. Le tout est composé d'un châssis en aluminium laqué blanc et d'un double vitrage. Il n'y a pas de volet.

Le sol reçoit un carrelage clair. Les murs et le plafond sont peints.

La pièce s'éclaire par des spots encastrés dans le plafond ainsi que par deux appliques murales. Elle dispose d'un split de climatisation.

Elle reçoit un placard encastré qui s'ouvre par deux portes.

D'un coin cuisine :

Il se trouve au fond à droite du séjour derrière un petit retour de mur.

Il est équipé de mobilier melamine avec un évier simple bac inox.

Il est ventilé par une bouche de VMC.

D'une chambre 1 :

Depuis le séjour, l'accès se fait par une porte en bois rase.

Le carrelage, les peintures murales et celles du plafond sont identiques à celles du séjour.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique et éclairée par des spots encastrés dans le plafond ainsi que par des appliques murales présentes dans la tête de lit.

Elle est ajourée sur l'escalier qui mène à l'étage de l'immeuble par un ensemble menuisé qui occupe toute la façade et qui est composé de cinq panneaux vitrés et d'un vantail de fenêtre. Le tout est composé d'un châssis en aluminium laqué blanc et de double vitrage sans volet.

La cloison de la chambre 2 est également ajourée par un vitrage fixe.

D'une chambre 2 :

Ici aussi, l'accès se fait par une porte en bois rase depuis le séjour.

Le carrelage, les peintures du mur et du plafond sont identiques aux pièces précédentes.

L'éclairage se fait par des spots encastrés dans le plafond et des appliques murales intégrées dans la tête de lit.

Il s'agit d'une pièce aveugle, mais comme signalé précédemment la cloison de la chambre 2 est ajourée par un vitrage fixe.

Elle est également chauffée par un radiateur électrique.

D'une salle de bain :

Depuis le séjour, l'accès se fait par une porte en bois rase située à côté du coin cuisine.

Le carrelage, les peintures murales et celles du plafond sont identiques aux pièces précédentes.

L'éclairage se fait par des spots encastrés dans le plafond ou par des appliques murales.

La pièce est équipée d'un meuble recevant deux vasques, d'une baignoire acrylique avec tablier et créed carrelée et pare-douche, d'une cuvette de toilettes sur pied.

Elle est chauffée par un sèche-serviette.

Un placard encastré reçoit un grand ballon d'eau chaude posé au sol sur son support.

Le plafond est percé par une trappe permettant l'accès aux combles.

La salle de bain est ventilée par une bouche de VMC.

Copropriété :

Les fonctions de syndic sont assurées par SGIT GESTION info@sgitgestion.com, 655 rue René Descartes Parc de la Duranne 13591 AIX EN PROVENCE cedex 3, 04.42.60.69.70.

Diagnostics :

Les diagnostics techniques prescrits par la loi sont réalisés par le Cabinet GRANIER et seront intégrés au cahier des conditions de la vente.

OCCUPATION

Les biens décrits sont donnés à bail commercial de locaux meublés sous seing privé à la SAS ODALYS RESIDENCES pour une durée de neuf années suivant contrat de bail en date du 01.12.2015 et moyennant un loyer annuel de 11.427 € TTC pour les années 1 et 2, puis de 5.872 € TTC outre un loyer variable additionnel égal à 10% du résultat net d'exploitation HT de l'année précédente (rapporté aux tantièmes) pour les années suivantes.

Une copie dudit bail est annexé au PVD du Commissaire de Justice.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître Henri JOURFIER, Notaire à AGDE, le 29/10/1982 publié le 18/11/1982 volume 5240 n°1.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division a été modifié suivant :

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 22/12/1982, publié le 13/01/1983 volume 5343 n°5 (suppression lot 2 remplacé par lots 3 à 59),

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 14/03/1983, publié le 24/03/1983 volume 5481 n°9 (annulation lot 59 remplacé par los 60 à 200),

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 29/03/1983, publié le 22/04/1983 volume 5517 n°3 (suppression lot 5 remplacé par lots 201, 202, 203, 204), rectifié suivant acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 16/01/1984, publié le 16/02/1984 volume 5963 n°2,

*Acte par reçu par Maître BOURJADE, Notaire à AGDE, le 25/01/1984, publié le 15/03/1984 volume 6002 n°8 (suppression lot 63 remplacé par lots 205 et 206, lots 62 et 205 réunis en lot 207, lots 64 et 206 réunis en lot 208),

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 25/05/1984, publié le 14/06/1984 volume 6129 n°8 (suppression lots 55, 56, 57 remplacés par lots 209, 210, 211),

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 25/05/1984, publié le 14/06/1984 volume 6129 n°9 (lots 162 à 174 annulés et remplacés par lots 212 à 224),

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 25/03/1987, publié le 07/05/1987 volume 7415 n°3 (lot 100 remplacé par 225, 226, lots 99, 225 remplacés par 227 et lots 101, 226 remplacés par 228),

*Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 14/04/1994, publié le 09/06/1994 volume 1994P n°3767, suivi d'une attestation rectificative dressée le 24/06/1994 publiée le 01/07/1994 volume 1994 P n°4301 (jouissance privative de surface de jardin supplémentaire),

*Acte par reçu par Maître BOURJADE, Notaire à AGDE, le 07/01/1999, publié le 21/01/1999 volume 1999 P n°528 (changement de désignation du lot 58 : local technique),

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 30/12/2011, publié le 27/01/2012 volume 2012 P n°803 (subdivision du lot 229 en lots 231 à 292),

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 10/12/2012, publié le 02/01/2013 volume 2013P n°8, suivi d'une attestation rectificative dressée le 24/01/2013 publiée le 28/01/2013 volume 2013 P n°647 (annulation lot 258 en lots 293 et 294),

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 30/12/2014, publié le 23/01/2015 volume 2015 P n°419, suivi d'une attestation rectificative dressée le 30/01/2015 publiée le 28/01/2013 volume 2013 P n°647 (modification de l'assiette foncière).

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 28/09/2015, publié le 02/10/2015 Sages 3404P04 volume 2015 P n°6054, repris pour ordre suivant acte en date du 18/12/2015 publiée le 07/01/2016 Sages 3404P04 volume 2016 P n°83 (suppression des lots 564, 565, 567, 569 à 612 et intégrés aux parties communes dont les tantièmes sont exprimés en 9583èmes) rectifié le 07/01/2016 Sages 3404P04 volume 2016 P n°83

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 04/08/2015, publié le 02/10/2015 Sages 3404P04 volume 2015 P n°6061, suivi d'une attestation rectificative dressée le 18/12/2015 publiée le 07/01/2016 Sages 3404P04 volume 2016 P n°81 (création du RCP concernant l'ensemble immobilier sur AGDE OC 129 et moitié de OC 130, lots 501 à 614.)

(ci-après annexés)

SERVITUDES :

Aux termes d'un acte reçu par Me GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 30.12.2014, publié le 23/01/2015 volume 2015 P n°419, suivi d'une attestation rectificative en date du 30.01.2015 publiée le 05/02/2015 volume 2015 P n°688, il a été constitué à la suite de la scission et du partage de copropriété les servitudes ci-après relatées :

Servitude I

Par suite de la division des sols, et du fait de l'existence d'une copropriété antérieure unique, les passages actuels entre les deux copropriétés, les réseaux, les vues, jours, et surplombs qui existent désormais de fait entre les deux copropriétés, deviennent des servitudes conventionnelles.

Elles constituent des servitudes « du père de famille » telles que le prévoit le Code Civil en ses articles 692 et 693.

Servitude II

Il est créé aux termes de l'acte en date du 06/08/2015 reçu par Me GABARRON, Notaire sus-nommé, une servitude « non altius tollendi » interdisant toute surélévation de la future copropriété « résidence Hôtel du Golfe » au-dessus de ses lots 12 et 13, anciennement 242 et 243 de l'état descriptif de division de ladite Résidence Hôtel du Golfe.

Fonds dominant : parcelle cadastrée section OC numéro 128

Appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence HOTEL CLUB DU GOLFE

Fonds servant : parcelle cadastrée section OC numéro 129.

Appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence HOTEL CLUB DU GOLFE

Constitution de servitude « non altius tollendi »

Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant une servitude non altius tollendi.

La servitude non altius tollendi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant au fons servant la surélévation des bâtiments existants et des éventuels futurs constructions, au-delà d'une certaine hauteur.

Cette hauteur maximale sera le fait des lots 12 et 13 anciennement 242 et 243 de l'état descriptif de division du fonds servant.

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers dont s'agit ont été acquis :

- Par  de :



Aux termes d'un acte reçu par Maître GABARRON, Notaire BEZIERS le 29.04.2016.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal total de 216.216 €.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF de BEZIERS 2 le 30.05.2016 Sages 3404P04 volume 2016 P n°3493.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique, à savoir :

- *Certificat de mesurage
- *Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- *L'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- *L'état de l'installation intérieure d'électricité
- *Etat des risques et pollutions

L'ensemble de ces investigations a été mené à bien, les résultats s'en trouvant annexés dans le procès-verbal descriptif dressé par la SCP BONNAFE DECROIX DARUT ROUSSEAU LAUTIER en date du 25.07.2023.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du CODE CIVIL, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.



AUDIENCE D'ORIENTATION

MISE A PRIX ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le

**MARDI CINQ DECEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS
à NEUF heures**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution 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 L 311-2 – L 311-4 et L 311-6 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 du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en UN LOT UNIQUE sur la mise à prix de :

CINQUANTE CINQ MILLE Euros (55.000 €)

Offerte par le créancier poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE II – CONDITIONS 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 – Modalités de la vente

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

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en 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, défaut d'entretien, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, 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 la 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 pour quelque cause que ce soit contre qui que ce soit.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous 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 pris 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 L331-1 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 III – ENCHERES

Article 8 – Réception des enchères

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.

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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 L322.12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

CHAPITRE IV – VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

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 sur le compte CARAB-BEZIERS 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARAB, 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 forcée

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 à 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 recevable d'aucun intérêt.

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le cout 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 de l'article 1289 et suivants du Code civil

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

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

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

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement au montant du prix d'adjudication 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 taxe. 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-acquéreurs

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

CHAPITRE V – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – Délivrance 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 Bureau des Hypothèques 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 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 cout 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 – Entrée en jouissance

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

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution 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 propriété

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

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 – Purgé des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 productrice 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI – CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

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 Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{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.

Article 29 – Attribution de juridiction

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

MISE A PRIX

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

**CINQUANTE CINQ MILLE Euros
(55.000 €)**

Le présent cahier des Conditions de vente rédigé par Maître Nora ANNOVAZZI, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

Fait à BEZIERS, le 13 septembre 2023

Signature

Nora ANNOVAZZI

Pièces y annexées :

1. Commandement saisie en date du 01.06.2023
2. Etats hors et sur formalités
3. PV descriptif SCP BONNAFE DECROIX DARUT ROUSSEAU LAUTIER en date du 25.07.2023 contenant bail commercial
4. Diagnostics immobiliers
5. Bail commercial de locaux meublés
6. Assignation devant le JEX en date du 19.09.2023
7. Documents d'urbanisme
8. Questionnaire syndic
9. Règlements de copropriété et modificatifs à savoir :
 - *Acte reçu par Maître Henri JOURFIER, Notaire à AGDE, le 29/10/1982 publié le 18/11/1982 volume 5240 n°1.
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 22/12/1982, publié le 13/01/1983 volume 5343 n°5
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 14/03/1983, publié le 24/03/1983 volume 5481 n°9
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 29/03/1983, publié le 22/04/1983 volume 5517 n°3 rectifié suivant acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 16/01/1984, publié le 16/02/1984 volume 5963 n°2,
 - Acte par reçu par Maître BOURJADE, Notaire à AGDE, le 25/01/1984, publié le 15/03/1984 volume 6002 n°8
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 25/05/1984, publié le 14/06/1984 volume 6129 n°8
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 25/05/1984, publié le 14/06/1984 volume 6129 n°9
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 25/03/1987, publié le 07/05/1987 volume 7415 n°3
 - *Acte par reçu par Maître JOURFIER, Notaire à AGDE, le 14/04/1994, publié le 09/06/1994 volume 1994P n°3767, suivi d'une attestation rectificative dressée le 24/06/1994 publiée le 01/07/1994 volume 1994 P n°4301
 - *Acte par reçu par Maître BOURJADE, Notaire à AGDE, le 07/01/1999, publié le 21/01/1999 volume 1999 P n°528
 - *Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 30/12/2011, publié le 27/01/2012 volume 2012 P n°803
 - *Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 10/12/2012, publié le 02/01/2013 volume 2013P n°8, suivi d'une attestation rectificative dressée le 24/01/2013 publiée le 28/01/2013 volume 2013 P n°647
 - *Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 30/12/2014, publié le 23/01/2015 volume 2015 P n°419, suivi

d'une attestation rectificative dressée le 30/01/2015 publiée le 28/01/2013 volume 2013 P n°647

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 28/09/2015, publié le 02/10/2015 Sages 3404P04 volume 2015 P n°6054, repris pour ordre suivant acte en date du 18/12/2015 publiée le 07/01/2016 Sages 3404P04 volume 2016 P n°83

*Acte par reçu par Maître GABARRON, Notaire à BEZIERS, le 04/08/2015, publié le 02/10/2015 Sages 3404P04 volume 2015 P n°6061, suivi d'une attestation rectificative dressée le 18/12/2015 publiée le 07/01/2016 Sages 3404P04 volume 2016 P n°81