



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

En présence ou eux dûment sommés de :

Monsieur Nathan JAFFUEL

né le 31 janvier 1987 à NIAMEY (NIGER) de nationalité française, demeurant et domicilié Centre de détention – Route d'Eyburie – 19140 UZERCHE

COLICITANT

I – CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du **Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER**, au Palais de justice, rue Pierre Flotte, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

En exécution d'un jugement rendu le 24 novembre 2023 par le Tribunal Judiciaire de Montpellier, signifié le 29 décembre 2023 et définitif suivant certificat de non appel du 8 février 2024, il sera mis aux enchères, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens suivants, en DEUX LOTS :

1/ Commune de CURNONTERRAL (34660)

une maison d'habitation sise 49 rue Albert Camus formant le lot n° 4 du plan, dépendant du groupe d'habitation dénommé « LES VILLAS DU COULAZOU », cadastrée section AP n° 202

PV de remaniement cadastral publié le 16.05.2007 – Réf. 3404P01 2007P6603

2/ Commune de LATTES (34970)

une parcelle de terre en nature de jardin sis Saint Sauveur, cadastrée section EA n° 158

PV de remaniement cadastral publié le 04.08.1986 – Vol. 344 n° 221

Plus amplement décrit suivant procès-verbal descriptif dressé le 17 juillet 2024 par Me LE FLOCH, commissaire de justice membre de la SCP LE FLOCH-BAILLON-BICHAT, à Montpellier, annexé au présent Cahier des conditions de vente.

OCCUPATION : la maison sise à CURNONTERRAL est occupée par Madame Marion JAFFUEL, le terrain sis à LATTES est libre de toute occupation

SERVITUDES : Pas de servitude connue autres que celles existant au titre de propriété initial.



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

EDD ET REGLEMENT DE COPROPRIETE : néant

SYNDIC DE COPROPRIETE : il n'existe qu'une ASL pour la gestion d'une parcelle commune aux différents terrains du lotissement sis à CURNONTERRAL

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien sis à CURNONTERRAL a été acquis suivant acte de Me VIDAL, notaire, en date du 18 mars 2011 publié au Service de la Publicité Foncière de Montpellier le 6 avril 2011 sous les références Vol. 2011P n° 6593.

Le bien sis à LATTES a été acquis suivant acte de Me MAZET, notaire, en date des 1^{er} juin 1982 et 31 mars 1984 publié au Service de la publicité Foncière de Montpellier le 4 juin 1984 sous les références Vol. 296 n° 422.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE **DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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'avéreraient 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.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreur, 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.

DROITS DE PREEMPTION

- De la SAFER
- Du locataire fermier – Exploitant preneur de biens ruraux
- Des locataires dans les immeubles d'habitation et professionnels
- Du Département dans les périmètres sensibles et du Conservatoire au bord de la mer et des lacs
- Zones d'intervention Foncières – Z.I.F.
- Des Copartageants après attribution préférentielle partielle
- Des Co-indivisaires

La loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 modifiée par la loi n°78-627 du 10 Juin 1978 modifiée par la loi n°80-504 du 4 Juillet 1980 a édicté au profit des co-indivisaires un droit de préemption appelé pour les ventes par adjudication, « *Droit de Substitution* ».

Ce droit est règlementé par les articles 815-14 à 815-18 du Code Civil.

Les articles 815-15, 815-16, 815-18 s'appliquent aux ventes par adjudication.

Ils sont ainsi libellés :

Art. 815-15 :

« S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire. »



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Art. 815-16 :

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devraient être faites ou par leurs héritiers ».

Art. 815-18 :

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit. Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur, un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

II – CONDITIONS GENERALES

Article 1 - Transmission de propriété

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

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

« L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente. Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. »

Article 2 – Etat de l'immeuble

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs de la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre ; l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. Il devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 3 – Servitudes

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites Domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de la vente, la partie saisie ou les Créanciers.

Article 4 – Entrée en jouissance

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

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

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

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

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

Article 5 – Contributions et charges

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

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 6 – Baux et locations et autres conventions

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

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. 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.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 7 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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.

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

Article 8 – Conditions de participation aux enchères

Conformément aux dispositions des articles R322-40 à R322-49 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R322-40 :

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

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat. »

Pour participer aux enchères, l'adjudicataire éventuel doit remettre à son avocat les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et, s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente.

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

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article R322-41 :

« Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros.

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

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

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

Article R 322-41-1 :

« Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant. »

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article R322-42 :

« Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

Article 9 – Surenchère

Article R322-50 :

« Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente. »

Article R322-51 :

« A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère. L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée. »

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

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

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.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 10 – Consignation du prix – Séquestre

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

« L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente. Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. ».

Par ailleurs, conformément à l'article R322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L322-12 du Code des procédures civiles d'exécution est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou de sa consignation. »

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

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

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

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



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par Monsieur le Bâtonnier, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

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

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

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

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

Si l'adjudicataire est un colicitant ayant déclaré acquérir au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de vente : l'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé un état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.

Pour éviter le paiement des frais, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

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



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 11 – Frais de poursuites

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

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

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

Dans le cas où plusieurs immeubles seront compris dans la même vente, les adjudicataires devront supporter proportionnellement au prix de leurs adjudications respectives, tous les frais et droits dus à raison de la poursuite. Si un immeuble est retiré de la vente, ou s'il ne trouve pas preneur dans le cas des ventes à suite de liquidation de biens, les autres immeubles supporteront tous les frais faits.

En cas de surenchère sur un ou plusieurs lots, la contribution aux frais de la première vente sera établie d'après la première adjudication.

Les frais faits postérieurement seront l'objet d'une seconde répartition proportionnelle entre les adjudicataires des lots surenchérés s'ils ont fait l'objet d'une même publicité.

En cas de surenchère sur l'adjudication, les frais exposés par le poursuivant, l'adjudicataire surenchéri et le surenchérisseur et par toutes autres parties nécessaires dans l'instance de surenchère, seront à la charge de l'adjudicataire et supportés par lui en sus du prix de la seconde adjudication.

Article 12- Droits de préemption

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

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

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

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

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

Article 13 – Co-adjudicataires

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

Article 14 – Réitération des enchères

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un colicitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, de payer dans les délais prescrits les frais taxés et les droits de mutation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R322-66 à R322-72 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

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

Article 15 – Délivrance du titre de vente – Publication

Conformément à l'article R 322-62 du Code des procédures civiles d'exécution, il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire, le titre de vente consistant dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

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

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

Dans les deux mois de l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :

1° - de s'assurer que le jugement d'adjudication a bien été publié au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente.

2° - de notifier par acte du Palais au poursuivant et à la partie saisie, si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité.

3° - de notifier par acte du Palais au poursuivant l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente.

Le tout aux frais de l'adjudicataire.

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

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire, par acte du Palais; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par le remboursement de ces frais.

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



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 16 – Titres de propriété

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

Article 17 – Prohibition de détériorer l'immeuble vendu

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

Article 18 – Dispositions fiscales

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-70 du CGI).

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

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

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

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



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Article 19 – Attribution de juridiction

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire 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.

Article 20 – Election de domicile

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

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

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

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

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

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

Article 21 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble. S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur. Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code Civil.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CLAUSES SPECIFIQUES

Article 22 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 23 – Clause de substitution

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



N° 11196 * 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

MISE A PRIX – AUDIENCE ADJUDICATION

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur les mises à prix fixées par le jugement ayant ordonné le partage et la licitation soit :

LOT 1 - Commune de COURNONTERRAL (34660)

Une maison d'habitation sise 49 rue Albert Camus formant le lot n° 4 du plan, dépendant du groupe d'habitation dénommé « LES VILLAS DU COULAZOU », cadastrée section AP n° 202

MISE A PRIX : 115 000 EUROS (CENT QUINZE MILLE EUROS)**LOT 2 - Commune de LATTES (34970)**

Une parcelle de terre en nature de jardin sis Saint Sauveur, cadastrée section EA n° 158

MISE A PRIX : 300 EUROS (TROIS CENT EUROS)

En cas d'enchère déserte, les mises à prix pourront être réduites du quart puis de la moitié conformément aux dispositions fixées par le jugement précité.

L'audience d'adjudication pardevant Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER se tiendra le :

LUNDI 9 DECEMBRE 2024 A 14 H 00
(LUNDI NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE)

Le présent Cahier des Conditions de Vente rédigé par Me Pascale CALAUDI, Avocat, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom en qualité.

FAIT A MONTPELLIER, le