

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
BEZIERS, Département de l'HERAULT**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
BEZIERS, Département de l'HERAULT, a tranché en
l'audience publique du**

La sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
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 :**

*Dans un ensemble immobilier dénommé « NAKARA »
situé à AGDE (HÉRAULT) 34300 - 162 Route de
Rochelongue cadastré*

- **Section MR n°52 – 162 Rte de Rochelongue – pour 1a 71ca**
- **Section MR n°53 – 162 Rte de Rochelongue – pour 6a 50ca**
- **Section MR n°62 – 162 Rte de Rochelongue – pour 33a 45ca**
- **Section MR n°63 – 162 Rte de Rochelongue – pour 12a 40ca**
- **Section MR n°339 – 162 Rte de Rochelongue – pour 3a 66ca**

- **Section MR n°368** – 162 Rte de Rochelongue – pour 7a 56ca
- **Section MR n°387** – 162 Rte de Rochelongue – pour 23a 67ca
- **Section MS n°60** – 162 Rte de Rochelongue – pour 73a 29ca
- **Section MS n°441** – 162 Rte de Rochelongue – pour 2a 38ca
- **Section MS n°447** – 160 Rte de Rochelongue – pour 8a 25ca
- **Section MS n°449** – 160 Rte de Rochelongue – pour 1a 47ca
- **Section MS n°450** – 154 Rte de Rochelongue – pour 10a 00ca
- **Section MV n°208** – 162 Rte de Rochelongue – pour 5a 46ca
Soit une contenance totale de 1ha 89a 80ca

Désignation des BIENS :

- **Lot numéro 355 :**

Un Appartement de type 2 situé au deuxième étage du Bâtiment collectif B élevé sur 2 étages et portant le numéro B-d/201 sur le plan de la modification de la copropriété comprenant un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC et un balcon
Et les 165/10 000èmes de la quote-part des parties communes spéciales du bâtiment collectif B.

Et les 164/10 000èmes de la quote-part de charge d'escalier et hall d'entrée du bâtiment collectif B.

Et les 38/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot numéro 269 :**

Un emplacement de parking portant le numéro commercial 164 sur le plan de la copropriété

Et les 3/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

A l'encontre de



Aux requêtes, poursuites et diligences de

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES** (CERA), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384.006.029 (SIRET 384 006 029 01660) et titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n°FR232581_03FWUB (BPCE – SIRET 493 455 042), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Annie RUIZ-ASSEMAT, Cabinet ELEOM BEZIERS SETE, Avocat inscrit au Barreau de BEZIERS y demeurant 16 place Jean Jaurès 34500 BEZIERS, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLÉAUME Avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocats associés au Barreau de LYON y demeurant 20 boulevard Eugène Deruelle – Le Britannia – Bâtiment A – 69003 LYON - tel : 04.37.48.80.80

Suivant commandement du ministère de Maître Arnaud ENEE, Commissaires de justice à MAMOUDZOU (Mayotte) y demeurant Espace CORALIUM Lot n°22 KAWENI, en date du 15 mai 2024.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu de la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 28.11.2014 par Maître Christophe SARDOT, Notaire Associé de la Société dénommée "Yves TOUZET, François

BREMENS, Odile FONTVIEILLE, Christophe SARDOT, Vincent SÉRIS et Christine BELLON BESSE, notaires associés anciennement CHAINE et Associés, Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial sis à LYON (6^e"), 139, rue Vendôme," contenant :

- 1) **PRET par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à [REDACTED]**
[REDACTED], d'un montant de 145 446,98 €, remboursable en 300 échéances mensuelles d'amortissement de 743,84 € (780,20 € assurance incluse) au taux annuel proportionnel de 3,70% soit un Taux Effectif Global de 4,32%.
- 2) **PRIVILEGES DE PRETEUR DE DENIERS ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE** au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES par [REDACTED], sur les biens et droits immobiliers présentement saisis publiés au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 18.12.2014 Volume 2014 V n°2647 et 2648

Pour avoir paiement de la somme de :

Somme due à la déchéance du terme le	
10.06.2022.....	173 448,54 €
- Echéances échues impayées du	
05.01.2022 au 05.06.2022.....	4 744,13 €
- Pénalité de retard au 10.06.2022.....	4,76 €
- Capital restant dû au 05.06.2022.....	157 635,19 €
- Indemnité de déchéance du terme calculée	
au taux de 7.00%.....	11 034,46 €
Intérêts de retard au taux de 3,70% du	
11.06.2022 au 09.08.2024.....	13 022,94 €
Versement saisie-attribution des loyers.....	<u>- 1 940,00 €</u>
TOTAL DU AU 09.08.2024.....	184 531.48 €
Outres intérêts postérieurs au taux de 3,70%	

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les

copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Annie RUIZ-ASSEMAT, Cabinet ELEOM BEZIERS SETE, Avocat au Barreau de BEZIERS, y demeurant 16 place Jean Jaurès à 34500 BEZIERS, tél : 04 67 28 42 11, fax : 04 67 28 47 76, pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- 10) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de BEZIERS siégeant 93 Avenue Président Wilson 34500 BEZIERS ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS le 11 juillet 2024, Volume 3404P04 2024 S n°68.

Le 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS a délivré le 12 juillet 2024 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, ci-annexé.

(Cf États hypothécaires sur formalité ci-annexé)

De même et par exploit en date du 09 septembre 2024 délivré par Maître Arnaud ENEE, Commissaires de justice

à MAMOUDZOU (Mayotte) y demeurant Espace CORALIUM Lot n°22 KAWENI, a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS pour le mardi 19 novembre 2024 à 9 heures.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**54 000,00 €
CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, 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, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier dénommé « NAKARA » situé à AGDE (HÉRAULT) 34300

- 162 Route de Rochelongue cadastré

- Section MR n°52 – 162 Rte de Rochelongue – pour 1a 71ca*
- Section MR n°53 – 162 Rte de Rochelongue – pour 6a 50ca*
- Section MR n°62 – 162 Rte de Rochelongue – pour 33a 45ca*
- Section MR n°63 – 162 Rte de Rochelongue – pour 12a 40ca*
- Section MR n°339 – 162 Rte de Rochelongue – pour 3a 66ca*
- Section MR n°368 – 162 Rte de Rochelongue – pour 7a 56ca*
- Section MR n°387 – 162 Rte de Rochelongue – pour 23a 67ca*

- **Section MS n°60** – 162 Rte de Rochelongue – pour 73a 29ca
- **Section MS n°441** – 162 Rte de Rochelongue – pour 2a 38ca
- **Section MS n°447** – 160 Rte de Rochelongue – pour 8a 25ca
- **Section MS n°449** – 160 Rte de Rochelongue – pour 1a 47ca
- **Section MS n°450** – 154 Rte de Rochelongue – pour 10a 00ca
- **Section MV n°208** – 162 Rte de Rochelongue – pour 5a 46ca
Soit une contenance totale de 1ha 89a 80ca

Désignation des BIENS :

- **Lot numéro 355** :

Un Appartement de type Studio Cabine - 4 couchages situé au deuxième étage du Bâtiment collectif B et portant le numéro B-d/201 sur le plan de la modification de la copropriété

Avec un balcon

Et les 165/10 000èmes de la quote-part des parties communes spéciales du bâtiment collectif B.

Et les 164/10 000èmes de la quote-part de charge d'escalier et hall d'entrée du bâtiment collectif B.

Et les 38/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot numéro 269** :

Un parking extérieur portant le numéro commercial 164 sur le plan de la copropriété

Et les 3/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L’ensemble immobilier a fait l’objet d’un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d’un acte reçu par Maître ANDRE notaire à NARBONNE le 17.09.2013 dont une copie authentique a été publiée au 2 ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 17.10.2013, volume 3404P04 2013 P numéro 6241 et a été modifié aux termes d’un acte reçu par Maître ANDRE, notaire à NARBONNE le 03.06.2014, dont une copie authentique a été publiée au 2 ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 19.06.2014 Volume 3404P04 2014 P n°3769.

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.

Selon acte en date du 18 juin 2024, Maître DALMIER, commissaire de justice à BEZIERS, y demeurant 13 rue du Docteur Fleming, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(*Cf. PV Descriptif ci-annexé*)

La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral délivrés par le Centre des Impôts Foncier de BEZIERS sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(*Cf. extraits cadastraux ci-annexés*)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECENTREMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] [REDACTED] ensuite de l'acquisition faite de la société dénommée VILLA TOSCANE, Société à responsabilité limitée au capital social de 8000 €, dont le siège est à SETE (34200), Espace Don Quichotte 547 Quai des Moulins, identifiée au SIREN sous le numéro 483830097 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, aux termes d'un acte reçu le 28 novembre 2014 par Maître Frédérique ANDRE, notaire à NARBONNE, dont publication au 2^{ème} bureau du service de la publicité

foncière de BEZIERS le 23 décembre 2014 volume 3404P04
2014P7684.

Antérieure

L'origine de propriété telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Frédérique ANDRE, notaire à NARBONNE, le 28 novembre 2014, est ci-après retranscrite :

« Origine de propriété cadastrale des parcelles
Origine de propriété cadastrale de (a) la parcelle cadastrée
section MR sous le numéro 339

Cette parcelle provient du domaine public, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de délimitation dressé par [redacted]
[redacted] géomètre expert à AGDE (34302), 3 boulevard du Soleil, le 6 avril 2011 sous le numéro 10194W.

Origine de propriété cadastrale de la parcelle cadastrée
section MR sous le numéro 387

Cette parcelle provient de la parcelle initialement cadastrée section MR sous le numéro 64 pour une contenance de 24 a 80 ca, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de délimitation dressé par la société dénommée C.E.A.U. géomètre expert à AGDE (34302), le 9 septembre 2013 sous le numéro 10515A.

Origine de propriété cadastrale des parcelles cadastrées
section MR n° 368, section MS n° 441 et section MV n° 208
Ces parcelles proviennent du domaine public, ainsi qu'il résulte, savoir:

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section MR sous le numéro 368: D'un procès-verbal de délimitation dressé par [redacted] géomètre expert à AGDE (34302), 3 boulevard du Soleil, le 12 novembre 2012 sous le numéro 10395V.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section MS sous le numéro 441 : D'un procès-verbal de délimitation dressé par [redacted] géomètre expert à AGDE (34302), 3 boulevard du Soleil, le 12 novembre 2012 sous le numéro 10393D.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section MV sous le numéro 208: D'un procès-verbal de délimitation dressé par [redacted] géomètre expert à AGDE (34302), 3 boulevard du Soleil, le 12 novembre 2012 sous le numéro 10394Z

Origine de propriété cadastrale des parcelles cadastrées
section MS sous les numéros 447 — 449 et 450 :

- la parcelle cadastrée section MS sous le numéro 450 provient de la division de la parcelle cadastrée initialement MS 136 d'une contenance totale de 57a 52ca
- les parcelles cadastrées section MS 447 et 449 proviennent de la division de la parcelle cadastrée initialement MS 167 d'une contenance totale de 22a 54ca telles que ces divisions sont analysées dans l'acte d'échange reçu par Maître CLAUZEL, notaire associé à AGDE, le 16 septembre 2013. »

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la société SGIT GESTION - Les Pléiades I - 860, rue René Descartes - CS 40362 - 13799 Aix en Provence Cedex 3 (info@sgitgestion.com)

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Conformément à l'état hypothécaire sur formalités délivré par le 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS le 12 juillet 2024, il résulte :

« Selon publication du 03 avril 2002 volume 3404P04 2002P2727

Modification et création servitudes

Avec reprise pour ordre de la formalité 3404P04 Vol 2002P n°2727 le 22 août 2022 volume 3404P04 2002D10412 :

Complément : repris pour ordre après division des parcelles

Mr 65 ET AUTRES PUBLIE LE 16/05/2002 Vol 2002P n°3887

Modification d'une servitude de passage publiée le 04/06/1953 Vol 1764 n°39

FONDS SERVANT

MR 50 appartenant à l'ETAT

MR 65 et MR 156 et 158 appartenant à [redacted]

FONDS DOMINANT :

MR 50 appartenant à l'ETAT

MR 51 appartenant [REDACTED]

MR 53 appartenant à la COMMUNE D'AGDE

MR 54 appartenant [REDACTED]

*Selon publication du 18 septembre 2013 volume 3404P04
2013P5637 :*

RENONCIATION A SERVITUDE / DIVISION ET ECHANGE

Renonciation servitude de puisage et de passage

*Complément : renonciation par tous les comparants identifiés
ci-dessus à la servitude de puisage et de passage, M° Clauzel
notaire à Agde, publiée le 09/01/1961, Vol 2371 n°72 et la
servitude, M° Gondard notaire à Cazouls les Béziers, publiée
le 02/06/1995 vol 1995 P n°3730*

*Selon publication du 25 septembre 2013 volume 3404P04
2013P5764*

DIVISION / VENTE / ANNULATION DE SERVITUDE

*Complément : renonciation à la servitude publiée le
04/06/1953 Vol 1764 n°39 modifiée le 03/04/2002 Vol 2002 P
n°2727 suivie d'un repris pour ordre publié le 22/08/2002 Vol
2002 D 10412*

Parcelles MR 379 et MR 380 issues de MR 54

*Selon publication du 02 octobre 2013 volume 3404P04
2013P5909*

CONSTITUTION SERVITUDE ET TRAVAUX

*Reprise pour ordre de la formalité 3404P04 2013P n°5909
publiée le 06 janvier 2014 volume 3404P04 2014D89*

SERVITUDE DE PASSAGE

FONDS DOMINANT : MS 168

SERVITUDE RECIPROQUE : MS 448 et MS 451 à MS 452

FONDS SERVANT : MS 447 et MS 450

SERVITUDE DE PASSAGE DE DIVERS RESEAUX

FONDS DOMINANT : MS 448

MS 451 à MS 452

*FONDS SERVANT : MR 368, MS 60, MS 441, MS 447, MS
450 et MV 208*

Complément : convention de travaux »

G - SUPERFICIE

1°) Copropriété :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par le Cabinet GEOFFROY BOGUET, la surface habitable est de 28,717m², outre 2,70m² de balcon Hors Carrez.

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par la société ODALYSRESIDENCES laquelle fait état d'un bail commercial en date du 22.08.2014 pour une durée de 9 années moyennant un loyer annuel HT de 4 649,00 €, outre charge, payable par trimestre échu.

(Cf. Bail ci-annexé)

Il et ici littéralement repris les mentions figurant dans l'acte reçu le 28.11.2014 par Maître ANDRE, notaire à NARBONNE dont publication au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 23.12.2014 Volume 3404P04 2014P7684 :

« CONDITIONS SPECIFIQUES A UNE ACQUISITION DANS UNE "RESIDENCE AVEC SERVICES"

Le présent contrat porte sur des biens et droits Immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination principale est UNE RESIDENCE AVEC SERVICES.

En même temps que son contrat de réservation, l'ACQUEREUR aux présentes a signé un bon de commande de mobilier sous l'intitulé "kit meubles"(1°).

Dans ce même contrat de réservation, il e été prévu que l'ACQUEREUR devait signer concomitamment aux présentes un contrat de bail commercial de biens immobiliers meublés au profit d'un exploitant (2°).

1°) Signature d'un bon de commande de mobilier

Devant s'agir de location meublée, l'ACQUEREUR aux présentes sait qu'il doit garnir les locaux qu'il donne à bail du mobilier nécessaire à leur exploitation. A cet effet, un "Kit meubles" a été signé par l'ACQUEREUR aux présentes,

*concomitamment à son contrat de réservation,
Un exemplaire de ce "kit meuble" demeurera joint et annexé
aux présentes après mention.*

2°) Signature d'un contrat de bail commercial

I/-

L'ACQUEREUR s'est obligé à donner à bail commercial les biens et droits immobiliers acquis aux termes des présentes, équipés et meublés, à une société gestionnaire.

Il résulte du contrat de réservation régularisé entre les parties que la présente vente est soumise à la condition essentielle et déterminante que l'ACQUEREUR régularise concomitamment aux présentes, le bail commercial au profit de la société gestionnaire.

Précision étant ici faite qu'un projet du bail, a été communiqué à l'ACQUEREUR lors de la signature de son contrat de réservation, comme figurant en annexe dudit avant-contrat.

Cependant, contrairement aux stipulations du contrat de réservation, les parties conviennent expressément que le contrat de bail commercial entre l'ACQUEREUR et la société gestionnaire sera régularisé directement entre elles, sans l'intervention du notaire soussigné, postérieurement eux présentes, le tout sous leur entière responsabilité.

Ce bail sera consenti et accepté pour une durée de 9 ans sans possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

S'agissant d'une location meublée, l'ACQUEREUR aux présentes pourra bénéficier, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires, du statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP).

L'ACQUEREUR aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par ces présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

II-

Aux termes du contrat de bail, la société gestionnaire s'engagera auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle, dans les conditions prévues par l'article 261 D — 46 -b du code général des impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du bail la T.V.A.

En conséquence, l'ACQUEREUR pourra bénéficier de l'assujettissement à la T.V.A sur les locations (dès lors également qu'il remplira les conditions nécessaires), et donc

de sa récupération.

Informations de l'ACQUEREUR

Pour information de l'ACQUEREUR,

a) les dispositions des articles 261 D 4° du CGI, visé ci-dessus, et 293 F I et II sont rapportées ci-après ;

"article 261 D 4°

« Sont exonérées de la TVA...»

« 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.

d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 3 18-5 du code de l'urbanisme, »

" article 293 F :

« I - Les assujettis susceptibles de bénéficier de la franchise mentionnée à l'article 293 8 peuvent opter pour le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

II - Cette option prend effet au premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée.

Elle couvre obligatoirement une période de deux années, y compris celle au cours de laquelle elle est déclarée... »

b) et les précisions qui suivent lui sont communiquées ;

*- **L'ACQUEREUR**, s'il n'est pas domicilié fiscalement dans l'Union Européenne, doit pour bénéficier du remboursement de TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.*

*- en cas de cession ou d'apport des biens objet des présentes jusqu'au commencement de la dix neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, **L'ACQUEREUR** sera tenu de procéder aux reversements de la TVA prévus par l'article 207 1111 de l'annexe II du Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis, sauf application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.*

*- des sanctions pour non respect par **L'ACQUEREUR** de ses engagements, consistant en la remise en cause de l'Imposition à la TVA de l'opération depuis l'origine, seront appliquées par l'administration fiscale.*

Déclarations de *L'ACQUEREUR* et du *VENDEUR*

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la TVA sur ces locations et notamment que le preneur a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services selon les modalités et conditions prévues par l'instruction susvisée.

L'ACQUEREUR s'engage à effectuer une déclaration d'existence auprès du Service des Impôts compétents et à opter (dans la mesure où H est susceptible de bénéficier des franchises de l'article 293 **B** du Code Général des Impôts) pour l'assujettissement des loyers à la TVA, conformément à l'article 293 **F I et II** du Code Général des Impôts. Il déclare être parfaitement informé que celle option doit être adressée impérativement à la Recette des Impôts compétente, selon la situation des immeubles loués, dans un délai de QUINZE (15) jours suivant l'acte notarié.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces obligations et plus spécialement des termes dans lesquels elles sont retranscrites dans le bail sous seing privé conclue avec la société gestionnaire.

L'ACQUEREUR déclare également faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance et du maintien effectif au travers dudit bail de l'activité économique de résidence avec services.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement.

De son côté, le **VENDEUR** déclare ne prendre aucun engagement quant à l'exploitation ou à sa continuation, ni

quant au maintien du régime Fiscal actuellement en vigueur et s'oblige uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de vendeur.

(...)

**USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A
L'ENSEMBLE DES APPARTEMENTS ET
SPECIALEMENT DES LOCAUX DE SERVICES**

Chaque ACQUEREUR, du fait de son acquisition, s'oblige à adhérer ou souscrire aux droits et obligations qu'entraîne l'existence de services spécifiques rendus sous forme de prestations communes à chaque lot privatif d'habitation. L'existence et l'utilité de ces services sont déterminantes pour la jouissance de chacun de ces lots, car, en l'absence de ces prestations, il n'aurait pas été procédé à l'acquisition des lots concernés. En conséquence, chaque copropriétaire s'oblige à faire respecter par ses locataires ou ayants droit les mêmes obligations.

Les activités de service ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions prévues au règlement de copropriété et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans les locaux.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif de services, auquel ils sont destinés ; seul un changement de nature du service résidentiel pourra être effectué, dans le respect de la destination générale de l'immeuble. En aucun cas, ils ne devront être affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité professionnelle ou industrielle »

**J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE
SUBSTITUTION**

-
- S.A.F.E.R.
 - Locataires fermiers
 - Locataires dans immeuble en copropriété

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du

cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^o du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

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, inexacititudes 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa

superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

Article 5 – Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

En cas de pluralité de surenchériseurs, 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 L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – 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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur

et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente 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 de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-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 IV : Dispositions postérieures à 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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l’immeuble est loué partiellement, l’entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de 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 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée

l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Me Annie RUIZ-ASSEMAT
Avocat poursuivant**

A BEZIERS, le

13.09. 2024

ANNEXES

PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Plan cadastral**
- 3. Diagnostics**
- 4. Bail**