

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Yannick CAMBON**, Avocat associé au sein de la Société ELEOM BEZIERS SETE, SELARL d'Avocats, demeurant 16, place Jean Jaurès BP 54016 34545 BEZIERS CEDEX, Avocat au Barreau de BEZIERS, destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de BEZIERS - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et d'un emplacement de parking dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « La Désirade » situé à AGDE (34300) LE CAP D'AGDE rue des Chandelles, cadastré section OE n°35 pour 83a 26ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT MILLE EUROS (20.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maitre Yannick CAMBON**, Avocat associé au sein de la société ELEOM BEZIERS SETE, SELARL d'Avocats, demeurant 16, place Jean Jaurès BP 54016 34545 BEZIERS CEDEX

Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaident **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant offre de prêt du 5 mars 2020 acceptée le 18 mars 2020, la caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon a consenti à M. [REDACTED] un prêt n°E8352003-2 d'un montant de 74 000 euros au taux fixe de 1.44% destiné à financer l'acquisition de sa résidence principale.

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions s'est portée caution dudit prêt à hauteur de 100%.

La Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon, établissement prêteur, a dénoncé à M. [REDACTED] la déchéance du terme par courrier recommandé avec accusé de réception du 1er juin 2021 suite à des incidents de paiement non régularisés malgré mises en demeure du 13 avril 2021.

En sa qualité de caution, la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions a versé à la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon la somme de 72 443,98 euros le 14 septembre 2021.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 20 septembre 2021, la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions a vainement mis en demeure M. [REDACTED] de payer les sommes qu'elle a acquittées.

Par acte d'huissier de justice du 14 février 2022, la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions a fait assigner M. [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Béziers aux fins notamment de :

- constater que la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions dispose d'une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de M. [REDACTED] eu égard à son engagement de caution pour un montant de 72 591,76 euros

- condamner M [REDACTED] à verser à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions la somme de 72 591,76 euros arrêtée au 20 septembre 2021, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 20 septembre 2021, date de la mise en demeure, et ce jusqu'à parfait paiement
- condamner M [REDACTED] à verser la somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Par jugement du 13 Juin 2022 (RG 22/00462), le Tribunal Judiciaire de BEZIERS, a condamné N [REDACTED] à payer à la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions la somme de 72 443,98 euros, assortie des intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement, avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil.

Ce jugement a été signifié à partie le 4 Juillet 2022 et est définitif en l'état d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de MONTPELLIER le 31 Août 2022.

Faute de remboursement la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me Pierre CANDON Commissaires de Justice Associés à MONTPELLIER, en date du 6 Mai 2024 publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de BEZIERS le 5 Juillet 2024 volume 2024 S n° 65.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Sur la Commune d'AGDE (34300) LE CAP D'AGDE,

Dans un ensemble immobilier dénommé « LA DESIRADE », situé 1 rue des Chandelles, soumis au régime de la copropriété destinée en totalité ou en partie à l'habitation et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AA0079715,

Ledit ensemble immobilier cadastré section OE n°35, lieudit 1 rue des Chandelles pour 83a 26ca.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Me CHARDON, Notaire à PARIS le 22 Octobre 1973, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2^{ème} bureau le 19 Décembre 1973, volume 430 n°20
- D'un état descriptif de division- règlement de copropriété modificatif reçu par Me CHARDON, notaire à PARIS le 25 Mars 1980 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2^{ème} bureau, le 10 Juin 1980, volume 3305 numéro 12
- D'un état descriptif de division- règlement de copropriété modificatif reçu par Me CHARDON, notaire à PARIS le 16 Décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2^{ème} bureau, le 4 Février 1982, volume 4807 numéro 12
- D'un état descriptif de division- règlement de copropriété modificatif (Loi SRU) reçu par Me Henri JOURFIER, alors Notaire à AGDE le 17 Janvier 2006 dont une copie authentique a été publiée au service la publicité foncière de BEZIERS 2^{ème} bureau le 9 Mars 2006, volume 2006P n°2132

- D'un état descriptif de division- règlement de copropriété modificatif reçu par Me Gérard CLAUZEL, notaire à AGDE le 20 Juillet 2021, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2^{ème} bureau le 2 Août 2021, volume 2021P n°14750.

Le lot numéro QUARANTE ET UN (41) :

Au deuxième étage, en duplex avec le troisième étage, porte face, un appartement de deux pièces comprenant :

- Au niveau inférieur : entrée avec cuisinette, séjour, placards, salle d'eau avec W/C, loggia
- Au niveau supérieur : mezzanine

Et les 274/100.450èmes des parties communes générales.

Le lot numéro DEUX CENT DIX NEUF (219) :

Un emplacement de parking extérieur au niveau supérieur

Et les 16/100.450èmes des parties communes générales

D'après le procès-verbal de description

Maître Pierre CANDON, Commissaire de Justice Associé à MONTPELLIER, a établi le 27 Juin 2024 le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien est situé à AGDE (Hérault) dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LA DESIRADE rue des Chandelles (34300).

L'appartement se situe dans le bâtiment B, 3^{ème} étage et porte le numéro 41.

Le logement se compose d'une entrée/couloir avec placard, d'un cabinet de toilette séparé, d'une salle d'eau séparée, d'un séjour avec coin cuisine et placard, et de deux espaces nuit sur mezzanine sous rampant de toiture accessible depuis le séjour via une échelle de meunier.

Il est à préciser :

- Que le séjour comprend, vraisemblablement, l'annexion pleine et entière d'une ancienne loggia. Le cas échant, il est émis toutes réserves quant à l'obtention des autorisations nécessaires.
- Que l'un des espaces nuit est hors loi carrez.

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du procès-verbal.

D'après le certificat établi par Monsieur Marc GUARINIELLO société MAG EXPERTISE, la superficie de la partie privative du lot est de 23,75 m².

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est en état d'usage. Une boîte à clef est fixée sur ladite porte.

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, la surface de porte est en état d'usage, la teinte est quelque peu défraîchie autour de la poignée.

Le sol est couvert d'un revêtement souple imitation parquet qui épouse la surface du sol, non parfaitement plane, de la structure de plancher.

Les parties visibles des murs présentent des traces de ré-enduit et des démarcations de teinte. Par endroits, la teinte est défraîchie.

Le revêtement du plafond est constitué d'un enduit griffé dont la teinte n'est pas homogène.

En entrant, immédiatement à main droite, un renforcement de placard abritant le tableau électrique.

A proximité, un cumulus est fixé sur mur.

Cabinet de toilettes :

Face extérieure de la porte, non peinte, en état d'usage. La teinte de porte est quelque peu défraîchie autour de la poignée.

La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, la surface de porte est en état, la teinte est défraîchie dans l'axe de la poignée.

Le sol est couvert d'un revêtement souple imitation parquet, en état d'usage, identique à celui précédemment constaté.

Présence d'une faïence murale jusqu'à mi-hauteur. La faïence est peinte en gris.

Au-dessus, les surfaces de murs, non parfaitement lisses, présentent des traces de ré-enduit.

La surface du plafond est en état d'usage.

Salle d'eau :

La face extérieure de la porte est en état d'usage, affectée de traces d'usure et d'une démarcation de teinte à mi-hauteur.

La porte s'ouvre et se referme correctement. Le verrou fonctionne. En partie intérieure, la surface de porte est en état d'usage.

Le sol est couvert d'un revêtement souple identique à celui précédemment constaté, en état.

En face en entrant, présence d'une petite plage et d'un bac douche surélevés. La jointure périphérique et les joints de faïence sont jaunis.

Au-dessus, présence d'une faïence murale peinte en gris, présentant visiblement d'anciens trous d'ancrage.

Le revêtement du plafond est peint en gris, en état.

Présence d'un meuble vasque deux tiroirs. La vasque est en état. Les tiroirs s'ouvrent et se referment correctement.

Au-dessus, présence d'un miroir, en état, pourvu de deux appliques lumineuses qui fonctionnent.

Séjour :

Accessible via un chambranle dépourvu de porte donnant sur le séjour.

Le sol est couvert d'un revêtement souple identique à celui précédemment constaté qui épouse la structure de plancher non parfaitement plane.

Les parties visibles des surfaces de murs sont peintes en blanc. La teinte est défraîchie par endroits.

Le revêtement du plafond comprend un abaissement de hauteur à l'aplomb de l'extension présumée. La teinte est quelque peu défraîchie.

Au bout de la pièce, un escalier de meunier dessert la mezzanine. La teinte de mur est défraîchie en son aplomb.

Au niveau de la cloison séparative avec la salle d'eau, présence d'un placard fermé par deux vantaux branlants, coulissant en force, et dont l'un des boutons est endommagé.

Dans le placard, la surface du sol est carrelée. Les surfaces de murs sont affectées d'auréoles et de traces de ré-enduit.

Une arrivée en plafond est dépourvue d'équipement.

Extension présumée du séjour :

Présence d'une cuisine en angle avec meubles bas et haut.

Au niveau du décalage de niveau présent en sol, les murs présentent des traces de ré-enduit. Une plinthe rapportée est décollée.

Sur partie de la périphérie de la pièce, présence d'une faïence murale en partie basse des murs.

Présence d'un parement sur vitre comportant une réservation d'extraction de climatisation en allège de la fenêtre.

Au-dessus de la faïence, sur le côté opposé au coin cuisine, la surface du mur est couverte de traces d'enduit non homogènes.

Au-delà de l'abaissement de plafond précédemment constaté, la surface du plafond est peinte en blanc, avec spot intégré. L'ensemble est en état d'usage.

La pièce est fermée d'une fenêtre coulissante en double vitrage, d'aspect ancien. La fenêtre coulisse correctement. Elle ne peut être verrouillée.

Présence d'un convecteur électrique mural affecté de traces de chauffe.

A proximité, présence d'un poêle électrique portatif.

Mezzanine :

Les marches de l'échelle de meunier sont parées d'un platelage en métal.

L'escalier est en état d'usage. Il débouche sur une pièce de nuit sous rampant.

La surface du sol est couverte d'un revêtement stratifié de couleur bleue dont les parties visibles sont en état d'usage.

Les parties visibles des revêtements de murs sont couvertes d'une sorte de crépi projeté, en état. La teinte est défraîchie par endroits, notamment autour de l'interrupteur. Dans un angle une étagère est aménagée.

Le revêtement du plafond sous rampant est en état d'usage, la teinte est quelque peu défraîchie au droit du Velux.

La fenêtre de toit est affectée de stigmates de vétusté ; la boiserie est affectée de moisissures.

Présence d'un placard fermé de trois vantaux qui coulissent correctement. En partie intérieure du placard, le sol est couvert d'un revêtement stratifié identique à celui de la chambre. L'aménagement du placard est en état ; les murs également.

Attenant à cette pièce, séparée via un volet en PVC, **une pièce sous rampant :**

Le sol est couvert d'un revêtement stratifié de couleur jaune.

Les murs sont couverts d'un crépi projeté dont les parties visibles sont en état d'usage.

Le sous rampant est couvert de lamelles PVC. Au milieu de la pièce, des lames sont disjointes.

Au fond de la pièce, à main droite, un renforcement.

Le logement dispose d'un compteur d'électricité (PRM 24384804599710) et d'un compteur d'eau.

Absence de compteur au niveau de l'adduction de gaz.

Emplacement de parking :

Le lot n°219 consiste en un emplacement de stationnement sur le parking aérien situé au Nord du bâtiment B. L'emplacement porte le numéro 219. Le marquage limitatif est en état d'usage.

Au jour du présent procès-verbal descriptif : un véhicule immatriculé EB156GY.

Renseignements fournis par l'occupant :

Personne n'a été rencontrée à l'adresse.

Pour information et, sous toutes réserves, le Syndic fait état d'un montant de charge pour l'exercice 01/05/2022 à 30/04/2023 d'un montant d'environ 604 euros pour le Lot 41.

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Sous toutes réserves, le logement est dévolu à des locations de courtes durées.

A notre connaissance et, sous toutes réserves, les lots sont libres d'occupation exception faite des biens mobiliers qu'ils contiennent.

Le Syndic de la copropriété est la SAS SOCIETE DE GESTION ET DE SURVEILLANCE à l'enseigne LOCAP GESTION, immatriculée au RCS sous le numéro 331 357 608, ayant son siège 39 AVENUE DES SERGENTS - BP 546 à 34305 AGDE CEDEX.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme informatif délivré par la Ville de AGDE le 29 Mars 2024 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Laure CLAUZEL, Notaire à AGDE le 27 Mars 2020, publié au SPF de BEZIERS 2 le 2 Avril 2020, volume 2020P n°3397.

De :

1°) Madame **NATALE** Calogera, retraitée, veuve en secondes noces de Monsieur **DURAND** Gabriel, demeurant à ALBERTVILLE (73200), 825, Chemin des Trois Poiriers.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à SANTA CATERINA VILLARMOSA (ESPAGNE), le 19 novembre 1944.

De nationalité Française.

2°) Mademoiselle **AVOLA** Coralie, Claude, employée, célibataire majeure, demeurant à ALBERTVILLE (73200), 655, rue Commandant Dubois.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à ALBERTVILLE (73200), le 25 mars 1991.

De nationalité Française.

3°) Monsieur **AVOLA** Jonathan, Benoît, étudiant, célibataire majeur, demeurant à ALBERTVILLE (73200), 14, Chemin du Pont Albertin.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à ALBERTVILLE (73200), le 4 mars 1994.

De nationalité Française.

Moyennant le prix de SOIXANTE CINQ MILLE CINQ CENT EUROS (65.500 €) s'appliquant à concurrence de SOIXANTE MILLE EUROS à l'immeuble et à concurrence de CINQ MILLE CINQ CENT EUROS aux biens mobiliers, lequel prix a été payé comptant par la comptabilité dudit notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement les biens immobiliers sus désignés appartenaient à Madame NATALE Calogera pour la totalité en usufruit, à Mademoiselle AVOLA Coralie et à Monsieur AVOLA Jonathan à concurrence de moitié indivise en nue-propriété chacun pour les avoir acquis, dans ces proportions, de :

La société dénommée F.A.C.E., société civile immobilière, au capital de 1000.00 Euros, dont le siège social est à AGDE (34300), 32 bis et 33 rue Jean Jacques Rousseau, identifiée sous le numéro SIREN 445132442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BEZIERS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc LOUBET, notaire à AGDE le 4 juillet 2012 dont une copie authentique a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de BEZIERS le 12 juillet 2012, volume 2012 numéro 4844.

Du chef de la société F.A.C.E.

Antérieurement les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à la société dénommée "F.A.C. E" au moyen de l'adjudication qui en avait été prononcée à son profit suivant Jugement rendu à l'Audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS le 21 Janvier 2003.

Cette adjudication a eu lieu sur les poursuites de la BANQUE POPULAIRE DE LA REGION PARIS OUEST, contre Monsieur LE BLACH Thierry, né le 31 décembre 1959 à LANNION (22) et Madame LE BRIS Claudine, née à MANTES LA JOLIE (78) le 10 Août 1957, son épouse.

Elle a été prononcée au profit de la société dénommée "F.A.C.E.", moyennant le prix de 23.000 Euros.

Le Jugement d'adjudication a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de BEZIERS le 7 décembre 2004, volume 2004P numéro 10082.

Du chef de Monsieur et Madame LE BLACH Thierry

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur LE BALC'H Thierry Marie, né à LANNION (Côtes d'Armor) le 31 décembre 1959 et Madame LE BRIS Claudine Sylvie, née à MANTES LA JOLY (Yvelines), le 10 août 1957, son épouse, pour les avoir acquis de Monsieur PERON Michel, né à Paris (14ème) le 10 avril 1932 et Madame Bois Monique Marie Mathilde, née à LYON (6ème), le 3 novembre 1933, son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel LARROQUE, alors notaire à VIAS, le 30 septembre 1994 dont une copie authentique a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de BEZIERS le 25 novembre 1994 volume 1994 P numéro 7758.

Du chef de Monsieur et Madame PERON Michel

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur et Madame PERON Michel pour les avoir acquis de Monsieur ROUSSILHE André Antoine, né à PARIS (75020), le 13 avril 1924 et Madame CASADEI Josette Emilie Adrienne, née à OTTANGE (Moselle) le 25 février 1937, son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean CLAUZEL, alors notaire à AGDE, le 26 mai 1978 une copie authentique a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de BEZIERS le 15 juin 1978, volume 2054 numéro 2.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune D'AGDE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BEZIERS, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BEZIERS, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est la **SAS SOCIETE DE GESTION ET DE SURVEILLANCE à l'enseigne LOCAP GESTION**, immatriculée au RCS sous le numéro 331 357 608, ayant son siège 39 AVENUE DES SERGENTS - BP 546 à 34305 AGDE CEDEX.

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,

8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mérule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement et un emplacement de parking dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « La Désirade » situé à AGDE (34300) LE CAP D'AGDE rue des Chandelles, cadastré section OE n°35 pour 83a 26ca,

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE BEZIERS, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 93, Avenue du Président Wilson 34500 BEZIERS sur une mise à prix de **VINGT MILLE EUROS (20.000 €)**.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de BEZIERS, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 30 Août 2024