

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de BEZIERS, les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

### I – CONDITIONS PARTICULIERES

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

### QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

La [REDACTED] société anonyme coopérative à conseil d'administration, au capital de 5 000 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED] agissant [REDACTED] pour les [REDACTED] poursuites et diligences de son président en exercice, y domicilié, ès qualité,

Faisant élection de domicile et ayant pour avocat, **Maître Christian CAUSSE**, avocat au barreau de BÉZIERS, structure d'exercice

AIARPI ELEOM AVOCATS représentée par la SELARL d'Avocats  
ELEOM Béziers - Sète, demeurant 16, place Jean Jaurès 34500  
BEZIERS, Téléphone : 04 67 28 42 11- Fax : 04 67 28 47 76

**CONTRE :**

[REDACTED] célibataire, artisan peintre, né  
[REDACTED], de nationalité française, demeurant  
[REDACTED], [REDACTED]

**PARTIE SAISIE**

**FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

**EN VERTU DE :**

Cette créance est due en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible conforme aux dispositions de l'article L.311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à savoir :

La copie exécutoire d'un acte de Maître BONHOMME notaire à BEZIERS (Hérault) en date du 10 décembre 2020 contenant prêt à [REDACTED] d'un montant de 50 000.00 €.

A la sûreté et garantie de sa créance, la requérante a publié au service de la publicité foncière de BEZIERS :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers reçu aux minutes de Maître BONHOMME, notaire à BEZIERS le 10 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 22 décembre 2020 volume 2020 V n°5303.

La poursuivante a suivant acte



En date du 12 novembre 2024 par la SELARL ALLIANCE DROIT BEZIERS, Commissaires de Justice à BEZIERS.

délivré à :

[REDACTED] élibataire, artisan peintre,  
[REDACTED] de nationalité française, demeurant [REDACTED]

un commandement de payer valant saisie pour la créance qui s'établissait comme suit :

**37 360,15 € arrêtée au 18 janvier 2024**

Nature	Montant
Principal (prêt n°6462586) dont décompte ci-après arrêté au 18/01/2024	37 000,23
Intérêts au taux de 2,35 % sur la somme de 33611,74 à compter du 19/01/2024	Mémoire
Coût du présent	359,92
<b>TOTAL restant dû en Euros</b>	<b>37 360,15</b>
<b>Soit un Total restant dû en Euros</b>	<b>37 360,15</b>

### Décompte pour la période du 07/11/2023 au 18/01/2024

Assier n° 3334517 - décompte n° 7618

Engagement n° 09015800 PRT-Prêt Equip

Devise : EUR

Personnes concernées :

Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
07/11/2023	ECH PRET CTX ECHEANCE IMPAYEE	593,00		-593,00	0,00				593,00	0,00
07/12/2023	Intérêts du 07/11/2023 au 07/12/2023					2,35	30	1,15	593,00	1,15
07/01/2024	ECH PRET CTX ECHEANCE IMPAYEE	593,00		-593,00	0,00				1 186,00	1,15
07/01/2024	Intérêts du 07/12/2023 au 07/01/2024					2,35	31	2,37	1 186,00	3,52
07/01/2024	ECH PRET CTX ECHEANCE IMPAYEE	593,00		-593,00	0,00				1 779,00	3,52
07/01/2024	PRET VIRE A CTX	31 832,74		-31 832,74	0,00				33 611,74	3,52
18/01/2024	Intérêts du 07/01/2024 au 18/01/2024					2,35	11	23,80	33 611,74	27,32
	<b>TOTAL</b>	<b>33 611,74</b>	<b>0,00</b>							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		33 611,74
Intérêts :		27,32
Indemnité Forfaitaire :		3 361,17
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
<b>TOTAL DU :</b>		37 000,23

- Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement..... MEMOIRE

Cette créance porte intérêt au taux de 2,35 %.

2) Ainsi que tous les frais y compris le coût du présent commandement et le droit proportionnel, le tout que nous offrons de liquider sur le champ en cas de paiement.

Sous réserve et sans préjudice de tout autre dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tout acomptes qui auraient pu être réglés.

**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. ci-après annexé.**

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 29 novembre 2024 volume 3404P04 S 00136.

Le service de la publicité foncière de BEZIERS a délivré le 02 décembre 2024 l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. (CF état hypothécaire ci-annexé).

Dans ces conditions, par exploit en date du 20 janvier 2025 de la SELARL ALLIANCE DROIT BEZIERS, Commissaires de Justice à BEZIERS,

la poursuivante a fait délivrer à

[REDACTED], célibataire, artisan peintre, né [REDACTED]  
[REDACTED] à BEZIERS, de nationalité française, demeurant Chemin [REDACTED]

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS pour l'audience du **Mardi 18 mars 2025 à 9 heures.**

#### **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS les biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :



**DESIGNATION DES BIENS SAISIS :**

Sur la commune de BEZIERS (34500) 8 Rue Henri Moissan, dans un ensemble immobilier cadastré section IP n°256, d'une contenance de 75 ca :

**LES LOTS VOLUMES ci-dessous désignés correspondant à un entrepôt avec réserve, bureau et wc, savoir :**

**Lot-volume numéro 1 (tréfonds) :**

Sur une base de 75 m<sup>2</sup>, représentant la superficie totale de la parcelle, assiette foncière de la division en volume. Le tréfonds est compris sur la totalité de la parcelle, depuis la côte 37.10 m.

**Lot-volume numéro 2 (bâtiment) :**

Sur une base de 75 m<sup>2</sup>, jusqu'à la surface de la charpente métallique, depuis la côte 37.10 m, jusqu'aux côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m correspondant aux points hauts et bas de la sous face de la toiture, partie inférieure du volume 3.

**Lot-volume numéro 3 (dessus de la charpente) :**

Depuis la surface de la charpente métallique entre les côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m jusqu'au zénith.

Etant précisé que la parcelle IP n°256 est issue de la division de la parcelle IP n°238 selon procès-verbal du cadastre du 03 juillet 2009, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 08 juillet 2009 volume 2009 P n°4612.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif volumétrique dressé par Maître Pierre MAS, notaire à BEZIERS, en date du 26 avril 2010 publié le 11 mai 2010 volume 2010 P n°3393.

**DESCRIPTION DES BIENS :**

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi le 22 novembre 2024 par la SELARL ALLIANCE DROIT BEZIERS, commissaires de justice associés, titulaire d'un office de commissaires de justice situé 19 Square du Rouat CS 20616 34535 BEZIERS cedex.

Voir PV descriptif et Etat Descriptif de Division Volumétrique annexés au cahier des conditions de vente.

Tel 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.

**OCCUPATION :**

Selon le procès-verbal descriptif annexé au présent cahier :

- La SARL SOLAIRE GRAND SUD est titulaire d'un bail emphytéotique reçu aux minutes de Maître MAS, notaire à BEZIERS, en date du 26 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 11 mai 2010 volume 2010 P n°3403 portant sur le lot-volume n°3
- [REDACTED], débiteur saisi, occupe les lots-volumes n°1 et 2 à titre professionnel ; aucun bail n'a été signé.

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

Les conditions d'occupation ci-dessus rapportées sont indiquées sous toutes réserves notamment de modification depuis la date d'établissement du procès-verbal descriptif.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Acquisition par [REDACTED] suivant acte reçu aux minutes de Maître BONHOMME, notaire à BEZIERS, le 10 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 18 décembre 2020 volume 2020 P n°16533.

**SERVITUDE :**

Il est indiqué à l'acte de bail emphytéotique reçu aux minutes de Maître MAS, notaire à BEZIERS, en date du 26 avril 2010 :

**RAPPEL DES SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES**

**Servitudes générales**

Les servitudes générales concernent tous les volumes, il s'agit d'un principe de servitudes réciproques; chaque volume étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

Dans cette catégorie se trouvent notamment:

- des servitudes d'appui et d'implantation de fondations et de structures qui sont des servitudes indispensables à la conservation des constructions;
- des servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à l'utilisation des volumes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble immobilier;
- des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes;
- des servitudes de branchement, de raccordement de réseaux divers pour la desserte des constructions;
- des servitudes d'implantation et de passage de réseaux divers (canalisations et éléments d'équipements et de sécurité);
- des servitudes d'écoulement des eaux pluviales;
- des servitudes de tour d'échelle

Ces servitudes d'ordre général ne sont pas nécessairement repérées sur les plans.

**Servitudes particulières**

La liste détaillée des servitudes sera établie pour chaque volume en tant que fonds dominant et fonds servant. Il s'agit notamment de servitudes liées à la destination des volumes:

- des servitudes de passage véhicules terrestre à moteur pour accès aux toitures (de type véhicules de société ou véhicules équipés d'une nacelle);
- des servitudes de passage piétons pour accès secondaires;
- des servitudes pour issue de secours;
- des servitudes d'accès aux onduleurs et TGBT;
- pour la maintenance courante du matériel installé dans le volume 3, il sera nécessaire d'y accéder en passant dans le volume 2 (pour contrôle des onduleurs et TGBT);
- pour la maintenance exceptionnelle, il sera nécessaire d'accéder aux câbles et aux onduleurs dans le volume 2;
- dans tous les cas, l'accès à la toiture devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle sur l'ensemble du volume 2;
- concernant les ventilations et aérations du volume 2, elles traverseront le volume 3;
- sur l'ensemble des volumes 1 et 2 ne pourront être plantés des végétaux ou accessoires divers (ex: panneaux, murs...) de hauteur supérieure à la hauteur des égouts de toitures du volume 3.

**SERVITUDES**

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles indiquées dans l'exposé du présent acte et celles-ci-après constituées.

**PROMESSE DE CONSTITUTIONS DE SERVITUDES**

**SERVITUDE DE PASSAGE:**

Afin de permettre l'accès au fond dominant donné à bail, le BAILLEUR promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du PRENEUR, un droit de passage pour piétons et véhicules de tout genre, et ce, pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fond dominant, à leur famille, ayants-droit, et préposés, pour les besoins liés à la construction, l'entretenir et à la réparation des toitures solaires.

Il sera précisé que l'accès aux toitures devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle.



L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriate à l'assiette dudit passage, pouvant nuire notamment à l'activité professionnelle du site.

Le passage devra être libre, ne jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, des emplacements de parkings étant prévu à leur effet autour des bâtiments.

Cette servitude s'exercera uniquement lors des heures d'ouverture du site.

A ce sujet, le BAILLEUR devra s'engager à avertir le PRENEUR en cas de modification de ses horaires.

Le BAILLEUR mettra à disposition au PRENEUR un mode opératoire pour l'accès prévisionnel en dehors des heures d'ouverture en cas d'urgence.

Le propriétaire du fonds servant, entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Cependant, au cas où un dommage serait causé à ce passage par le PRENEUR, ce dernier devra le remettre en état à ses frais.

#### SERVITUDE DE PROSPECT:

Afin de préserver l'ensoleillement des panneaux photovoltaïques, le BAILLEUR promet, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, au profit du fonds dominants donné à bail emphytéotique et de ses propriétaires successifs, de ne pas effectuer de constructions, agrandissements, surélévations ou plantations, dont la hauteur serait de nature à diminuer l'ensoleillement optimal des panneaux photovoltaïques de la centrale solaire.

#### DE PASSAGE DE RESEAUX:

Afin de permettre d'acheminer l'électricité collectée par la toiture vers le transformateur, le BAILLEUR promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du fonds dominant donnés à bail au PRENEUR, un droit de passage pour tous réseaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale solaire photovoltaïque, savoir:

- servitude de passage de câbles électriques pour les divers raccordements dont l'évacuation de l'électricité produite et pour l'alimentation de l'appareillage.
- servitude de passage des câbles téléphoniques,
- servitude de positionnement des onduleurs, des armoires électriques pour l'installation des tableaux divisionnaires, des sectionneurs, des compteurs, du système de transmission de la télégestion, soit de façon générale de l'appareillage électrique nécessaire au bon fonctionnement de la centrale solaire.

Cette servitude devra être consentie pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Aux termes dudit acte:

- le BAILLEUR promet de consentir à tout propriétaire ou titulaire successif des droits réels sur le fonds dominant, et à tout préposé de ce dernier, l'accès aux fonds servant qui sera rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

- le PRENEUR promet de réaliser à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et de les entretenir à ses frais exclusifs; le défaut ou le manque d'entretien devant le rendre responsable de tous dommages intervenus sur le fonds servant et les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par dégradation de son fonds propre et notamment à l'exploitation de son activité professionnelle.

Ces constitutions de servitude devront être régularisées par acte authentique à recevoir par le notaire associé soussigné, en participation avec Me CABANES, notaire à BEZIERS (Hérault) dès l'établissement du procès-verbal de recollement approuvé par l'ensemble des parties, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Il est indiqué à l'acte d'état descriptif volumétrique dressé par Maître Pierre MAS, notaire à BEZIERS, en date du 26 avril 2010 :

## RESEAU DE SERVITUDES

### - 1. Servitudes Générales :

Les servitudes générales concernent tous les volumes, il s'agit d'un principe de servitudes réciproques; chaque volume étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

Dans cette catégorie se trouvent notamment :

- des servitudes d'appui et d'implantation de fondations et de structures qui sont des servitudes indispensables à la conservation des constructions;
- des servitudes d'accrochage et d'ancre nécessaire à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à l'utilisation des volumes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;
- des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes;
- des servitudes de branchement, de raccordement de réseaux divers pour la desserte des constructions;
- des servitudes d'implantation et de passage de réseaux divers (canalisations et éléments d'équipements et de sécurité);
- des servitudes d'écoulement des eaux pluviales ;
- des servitudes de tour d'échelle

Ces servitudes d'ordre général ne sont pas nécessairement repérées sur les plans.

### - 2. Servitudes Particulières :

La liste détaillée des servitudes sera établie pour chaque volume en tant que fonds dominant et fonds servant. Il s'agit notamment de servitudes liées à la destination des volumes :

- des servitudes de passage véhicules terrestre à moteur pour accès aux toitures (de type véhicules de société ou véhicules équipés d'une nacelle);
- des servitudes de passage piétons pour accès secondaires;
- des servitudes pour issue de secours;
- des servitudes d'accès aux onduleurs et TGBT ;



Il est indiqué à l'acte authentique de vente reçu aux minutes de Maître BONHOMME, notaire à BEZIERS, le 10 décembre 2020, concernant les servitudes :

**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**Servitude de passage de réseaux en tréfonds**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds de tous réseaux secs et humides.

**DESIGNATIONS DES BIENS**

**Fonds dominant**

**Propriétaire :**

[REDACTED], acquéreur aux présentes surnommé.

**Désignation :**

A BEZIERS (HÉRAULT) 34500 8 Rue HENRI MOISSAN,

**LES LOTS VOLUMES** ci-dessous désignés correspondant à un entrepôt avec réserve, bureau et wc, savoir :

**Lot-volume numéro 1 (tréfonds) :**

Sur une base de 75 m<sup>2</sup>, représentant la superficie totale de la parcelle, assiette foncière de la division en volume. Le tréfonds est compris sur la totalité de la parcelle, depuis la côte 37.10 m.

**Lot-volume numéro 2 (bâtiment) :**

Sur une base de 75 m<sup>2</sup>, jusqu'à la surface de la charpente métallique, depuis la côte 37.10 m, jusqu'aux côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m correspondant aux points hauts et bas de la sous face de la toiture, partie inférieure du volume 3.

**Lot-volume numéro 3 (dessus de la charpente) :**

Depuis la surface de la charpente métallique entre les côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m jusqu'au zénith.

**L'assiette de la volumétrie est la suivante :**

Section	N°	Lieuudit	Surface
IP	256	8 RUE HENRI MOISSAN	00 ha 00 a 75 ca

**Etat descriptif de division volumétrique**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MAS notaire à BEZIERS le 26 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 11 mai 2010 volume 2010P, numéro 3393.

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

## Fonds servant

### Propriétaire :

A l'effet de constituer la servitude est intervenu :

La Société dénommée GNP, Société civile immobilière au capital de 3.201,43 €, dont le siège est à BEZIERS (34500), Rue Jean Baptiste Perrin Zone Industrielle, identifiée au SIREN sous le numéro 3422599336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

Représentée par Monsieur Guy MONTAGNE, agissant en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

Non présent à l'acte et représenté par Madame France PASCAL, Collaboratrice en l'Etude du Notaire associé soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à VIAS du 9 novembre ci-annexée.

### Désignation :

A BEZIERS (HÉRAULT) 34500 8 Rue Henri Moissan.

Une parcelle en nature de chemin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Liquidit	Surface
IP	240	8 RUE HENRI MOISSAN	00 ha 22 a 68 ca

### Effet relatif

Jugement d'adjudication sur saisie du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, en date du 19 avril 1988, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, le 7 octobre 1988 volume 6347, numéro 16.

### Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

### Servitude de passage de réseaux en tréfonds

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 0,40 mètres et ce exclusivement sur une bande telle que son emprise est figurée en teinte rose au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Ces réseaux seront implantés aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

A ce propos, le propriétaire du fonds servant attire l'attention du propriétaire du fonds dominant sur le fait que divers réseaux enterrés sont actuellement présents sur la parcelle IP 240 mais que celui-ci n'est pas en mesure de lui fournir un plan de recollement et donc de lui garantir leurs emplacements exacts, dimensionnements, profondeur, etc ...

Le propriétaire du fonds dominant déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnellement.

En conséquence, en cas de détérioration apportée à ces réseaux existants du fait du propriétaire du fonds dominant lors de la mise en œuvre des travaux le concernant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ces réseaux du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.



Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

**PUBLICITE FONCIERE**

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 I 2°).

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**EVALUATION**

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

**TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des Impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

**SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

*« IV Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles BRUN, lors Notaire à BEZIERS le 13 octobre 1995, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le 29 novembre 1995, Volume 1995 P, numéro 8973, il a été constituées diverses servitudes de passage, de surplomb et de non modifications des ouvrages existants (soit l'escalier), d'utilisation et d'écoulement des eaux usées et pluviales, gravant et bénéficiant aux parcelles anciennement section IP, numéros 201 et 202 (il est ici rappelé que la parcelle objet de la présente vente est issue de la parcelle cadastrée Section IP, numéro 201)*

Certaines servitudes sont ci-après littéralement retracées :

**« SERVITUDE D'UTILISATION**

*Sur la parcelle présentement vendue cadastrée S° IP n° 202 (fonds servant) il est présentement constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des immeubles cadastrés S° IP n° 201 et 196 (fonds dominant) restant la propriété du vendeur SCI GNP, une servitude d'usage.*

*Il est donc formellement convenu que la parcelle 202 (fonds servant) ne pourra être utilisée que pour un usage de stockage et de vente en gros exclusivement.*

*De même il y est interdit d'exploiter ou d'entreposer tous produits dangereux, malodorants et inflammables.*

**« SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX USEES**

*Le vendeur et l'acquéreur ci-dessus dénommés conviennent de constituer à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit d'écoulement des eaux usées et de branchement sur le réseau d'égout existant sur la parcelle restant appartenir au vendeur cadastrée S° IP n° 201 (fonds servant) au profit de l'immeuble présentement vendu S6 202 (fonds dominant).*

*L'assiette de la servitude est constituée par le réseau souterrain construit sur le fonds servant, tel qu'il figure en teinte bleue sur le plan ci annexé.*

*Les propriétaires des fonds servants et dominant devront entretenir continuellement en bon état de viabilité et assurer régulièrement l'entretien dudit réseau.*

*Tous les frais d'établissement du raccordement et la remise en état du fonds servant seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.*

*En ce qui concerne la réparation et l'entretien de l'ensemble du réseau, ces frais de répartiront entre les propriétaires des fonds dominant et servant à concurrence de :*

*-pour le fonds dominant : VA*

*-pour le fonds servant : VA*

**III Aux termes d'un acte reçu par Me Régine BERTRAND-LEGRAND, notaire à associé à VIAS, le 4 mai 2004, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de BÉZIERS, le 10 juin 2004, volume 2004 P, numéro 5579, il a été créé une servitude de passage grevant le bien acquis aux présentes, ci-après littéralement rapportée :**

**« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE »**

« L'ancien propriétaire concède, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à toute heure, à pied, ou par tout autres moyens de locomotion, et avec tous véhicules, sur le bien suivant :

**DESIGNATION DU FONDS SERVANT**

Sur la Commune de BÉZIERS (Hérault), une parcelle cadastrée Section IP, numéro 225 pour une contenance de 51a 97ca  
Cet immeuble sera désigné par la suite sous la terme "FONDS SERVANT".

**DESIGNATION DU FONDS DOMINANT**

Cette servitude réelle est consentie au profit de l'immeuble suivant désigné sous le terme "FONDS DOMINANT" :

Sur la Commune de BÉZIERS (Hérault), les parcelles cadastrées :

Section IP, numéro 226 pour une contenance de 03a 05 ca vendue aux présentes.

Section IP, numéro 227 pour une contenance de 01 a 34ca restant la propriété du vendeur

Section IP, numéro 228 pour une contenance de 03a 01 restant la propriété du vendeur

**BESOINS DU FONDS DOMINANT**

Cette servitude de passage est consentie sur toute la parcelle cadastrée Section IP numéro 225 afin de permettre l'accès à la desserte publique située rue Moissan.

**ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

Cette assiette figure sous le teinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minutié après mention. »

**III Aux termes d'un acte reçu par Maître Serge GRANIER, Notaire à BÉZIERS le 23 septembre 2004, publié au premier bureau des hypothèques de BÉZIERS le 17 novembre 2004, volume 2004 P, numéro 11130 il a été constitué diverses servitudes de passage grevant la parcelle Section IP, dont est issue la parcelle vendue objet des présentes ci-après littéralement retranscrites :**

**« 1/ SERVITUDE DE PASSAGE »**

Afin de permettre l'accès à la parcelle cadastrée S\*IP n°219, présentement vendue, Monsieur MONTAGNE en sa qualité de gérant de la SCI « GNP », concède à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de ladite parcelle S\* IP n° 219, fonds dominant, sur la parcelle cadastrée S\* IP n° 225, fonds servant, appartenant à la SCI « GNP », un droit de passage le plus étendu.

Cette servitude de passage s'exercera en tout temps et à tout heure, à pied et avec tous véhicules, par le propriétaire actuel, ses ayants droit ou ayants cause et ses visiteurs, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient dudit fonds.

Cette servitude de passage est consentie sur toute la parcelle cadastrée S\* IP n° 225 afin de permettre l'accès à la desserte publique située rue Moissan.

Les propriétaires des fonds servant et dominant devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et en assurer régulièrement l'entretien.

Fonds servant : IP 225

Fonds dominant : IP 219

## 2/ SERVITUDE POUR RESEAUX

Il est exposé par les parties aux présentes, que les gaines d'électricité et eau alimentant l'entrepôt présentement acquis par Monsieur et Madame GUZEL, passent dans le plafond de l'entrepôt appartenant à la SCI GNP, édifié sur la parcelle cadastrée S<sup>e</sup> IP n° 225.

En conséquence, Monsieur MONTAGNE en sa qualité de gérant de la SCI «GNP» convient de constituer à titre de servitude réelle perpétuelle au profit des parcelles présentement acquises cadastrées S<sup>e</sup> h°219, 221 et 228, fonds dominant, sur la parcelle cadastrée S<sup>e</sup> IP n°225 fonds servant;

Un droit de passage pour l'entretien des réseaux aériens et canalisations existants.

Fonds servant : IP 225 ;

Fonds dominant : IP 219 227 et 228.

Par le seul fait des présentes, l'acquéreur sera subrogé Apurement et simplement dans tous les droits comme dans toutes les obligations résultant des clauses ci-dessus reproduites. »

IV/ Aux termes d'un acte reçu par Me David CONSANI, notaire associé à VIAS, le 12 Juin 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de BEZIERS, il a été créé la servitude de passage ci-après littéralement rapporté :

« DESIGNATION DU FONDS SERVANT Sur la commune de BEZIERS, rue Moissan Une parcelle cadastrée ;  
Section N° Lieudit Surface  
IP 240 8 RUE HENRI MOISSAN 00 ha 22 a 68 ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FONDS SERVANT ».  
REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de 34500 BEZIERS (Hérault) 8 rue Henri Moissan

Un entrepôt

Section N° Lieudit Surface  
IP 238 8 RUE HENRI MOISSAN 00 ha 01 a 74 ca

## ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

## BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Cette servitude est constituée pour permettre au fonds dominant d'accéder sur la rue Moissan.

## ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur toute la largeur de la parcelle Section IP 240 de l'accès à la desserte publique située 8 rue Moissan jusqu'à la parcelle IP 238 objet des présentes.

Cette assiette figure sous feinte bleue sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeureront annexé à cette minute après mention.

## CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par L'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques

et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

Stipuler que les portails d'accès au chemin et au fonds dominant devront toujours être refermés après leur ouverture. A défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et assumera régulièrement l'entretien des deux portails d'accès.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR, propriétaire actuel du fonds dominant, qui s'y engage expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

Tout emménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

#### ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purément gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

#### EVALUATION DE LA SERVITUDE.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €).>  
Une copie des plans desdites servitudes est ci-annexée.

IV Aux termes du bail emphytéotique établi par Maître PIERRE MAS, Notaire à BÉZIERS le 26 avril 2010, il a été rappelé des servitudes ci-après intégralement rapportées :

#### \*1/ Rappel de servitudes générales et particulières

##### Servitudes générales

Les servitudes générales concernent tous les volumes, il s'agit d'un principe de servitudes réciproques ; chaque volume étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

Dans cette catégorie se trouvent notamment :

des servitudes d'appui et d'implantation de fondations et de structures qui sont des servitudes indispensables à la conservation des constructions ;

des servitudes d'écrochage et d'ancreage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à l'utilisation des volumes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble immobilier;

des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes ;

des servitudes de branchements, de raccordement de réseaux divers pour la desserte des constructions ;

des servitudes d'implantation et de passage de réseaux divers (canalisations et éléments d'équipements et de sécurité) ;

des servitudes d'écoulement des eaux pluviales ; des servitudes de tour d'échelle

Ces servitudes d'ordre général ne sont pas nécessairement reportées sur les Plans.

##### Servitudes particulières



*La liste détaillée des servitudes sera établie pour chaque volume en tant que fonds dominant et fonds servant. Il s'agit notamment de servitudes liées à la destination des volumes :*

*des servitudes de passage véhicules terrestre à moteur pour accès aux toitures (de type véhicules de société ou véhicules équipés d'une nacelle);  
des servitudes de passage piétons pour accès secondaires ; des servitudes pour issue de secours ; des servitudes d'accès aux onduleurs et TGBT ; pour la maintenance courante du matériel installé dans le volume 3, il sera nécessaire d'y accéder en passant dans le volume 2 (pour contrôle des onduleurs et TGBT) ;  
pour la maintenance exceptionnelle, il sera nécessaire d'accéder aux câbles et aux onduleurs dans le volume 2 ;  
dans tous les cas, l'accès à la toiture devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle sur l'ensemble du volume 2 ;  
concernant les ventilations et aérations du volume 2, elles traverseront le volume 3 ;  
sur l'ensemble des volumes 1 et 2 ne pourront être plantés des végétaux ou accessoires divers (ex : panneaux, murs...) de hauteur supérieure à la hauteur des égouts de toitures du volume 3.*

**2) Promesse de constitutions de servitudes**

**SERVITUDE DE PASSAGE :**

Afin de permettre l'accès au fond dominant donné à bail, le BAILLEUR promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du PRENEUR, un droit de passage pour piétons et véhicules de tout genre, et ce, pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fond dominant, à leur famille, ayants-droit, et préposés, pour les besoins liés à la construction, l'entretien et à la réparation des toitures solaires.

Il sera précisé que l'accès aux toitures devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fond servant par dégradation de son propre fond ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage, pouvant nuire notamment à l'activité professionnelle du site.

Le passage devra être libre, ne jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, des emplacements de parkings étant prévu à leur effet autour des bâtiments.

Cette servitude s'exercera uniquement lors des heures d'ouverture du site.

A ce sujet, le BAILLEUR devra s'engager à avertir le PRENEUR en cas de modification de ses horaires.

Le BAILLEUR mettra à disposition au PRENEUR un mode opératoire pour l'accès prévisionnel en dehors des heures d'ouverture en cas d'urgence.

Le propriétaire du fond servant, entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Cependant, au cas où un dommage serait causé à ce passage par le PRENEUR, ce dernier devra le remettre en état à ses frais.

**SERVITUDE DE PROSPECT :**

Afin de préserver l'ensoleillement des panneaux photovoltaïques, le BAILLEUR promet, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, au profit du fonds dominants donné à bail emphytéotique et de ses propriétaires successifs, de ne pas effectuer de constructions, agrandissements, surélévations ou plantations, dont la hauteur sera de nature à diminuer l'ensoleillement optimal des panneaux photovoltaïques de la centrale solaire.

**DE PASSAGE DE RESEAUX :**

Afin de permettre d'acheminer l'électricité collectée par la toiture vers le transformateur, le BAILLEUR, promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du fonds dominant donnés à bail au PRENEUR, un droit de passage pour tous réseaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale solaire photovoltaïque, savoir:

servitude de passage de câbles électriques pour les divers raccordements dont l'évacuation de l'électricité produite et pour l'alimentation de l'appareillage,

servitude de passage des câbles téléphoniques,

servitude de positionnement des onduleurs, des armoires électriques pour l'installation des tableaux divisionnaires, des sectionneurs, des compteurs, du système de transmission de la télégestion, soit de façon générale de l'appareillage électrique nécessaire au bon fonctionnement de la centrale solaire.

Cette servitude devra être consentie pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Aux termes dudit acte :

le BAILLEUR promet de consentir à tout propriétaire ou titulaire successif des droits réels sur le fonds dominant, et à tout préposé de ce dernier, l'accès aux fonds servant qui serait rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

Le PRENEUR promet de réaliser à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et de les entretenir à ses frais exclusifs ; le défaut ou le manque d'entretien devant le rendre responsable de tous dommages intervenus sur le fonds servant et les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par dégradation de son fonds propre et notamment à l'exploitation de son activité professionnelle.

Ces constitutions de servitude devront être régularisées par acte authentique à recevoir par le notaire associé soussigné, en participation avec Me CABANES, notaire à BEZIERS (Hérault) dès l'établissement du procès-verbal de recoulement approuvé par l'ensemble des parties, aux frais exclusifs du PRENEUR. »

Le VENDEUR précise à l'ACQUEREUR que l'acte notarié correspondant aux promesses de servitudes ci-dessus visé n'a pas été établi à ce jour.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance desdites servitudes et s'engage à les respecter de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Servitude de passage de réseaux en tréfonds (suivant acte de Maître BONHOMME du 10 décembre 2020 publié le 18 décembre 2020 volume 2020 P n°16533) :

- Fonds dominant : IP 256 lots volumétriques 1 à 3 appartenant à [REDACTED]
- Fonds servant : IP 240 appartenant à la SCI GNP

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif



volumétrique dressé par Maître Pierre MAS, notaire à BEZIERS, en date du 26 avril 2010.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de Béziers publié le 11 mai 2010 volume 2010 P n°3393.

**SYNDIC :**

SANS OBJET.

**NOTIFICATION AU SYNDIC :**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire. Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente. Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant. Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

**RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :**

L'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter du plan d'urbanisme et d'aménagement, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des

autres, à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de ce chef.

Il sera tenu plus généralement de se conformer au plan d'occupation des sols de la commune de BEZIERS ainsi qu'au règlement de copropriété sus visé et plus généralement aux règlements d'urbanisme.

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**  
**DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Conformément à l'Article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique, lorsque la vente judiciaire aura été ordonnée.

(Loi Carrez, amiante, termites, plomb, diagnostic de performance énergétique.....)

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 toute expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

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

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

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

#### AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le **Mardi 18 mars 2025 à 9 heures et heures suivantes si besoin est.**

Conformément aux dispositions de l'Article R.322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

*«A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».*

*L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la ou les mises à prix ci-après indiquées :*

**VINGT NEUF MILLE EUROS – 29 000.00 €**



Béziers - Sète

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

## **II – CONDITIONS GENERALES**

Conditions générales selon rédaction du Conseil national des barreaux et l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat, créée par DCN n° 2008-002, AG du Conseil national du 12 novembre 2008, publiée par décision du 24 avril 2009 - JO 12 mai 2009, modifié par la décision à caractère normatif n° 2018-002 portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés à l'article 12 du R.I.N., adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018.

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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



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

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

## ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie

notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **Chapitre II : Enchères**

## **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente.

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

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

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

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie. Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R.

322-23 du Code des procédures civiles d'exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

## ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu. Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d aucun intérêt.

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du Code monétaire et financier. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

## ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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



Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes.

Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS**

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

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

## **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité.

Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUSSANCE**

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 daucun 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 gérés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

## ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

### MISE A PRIX

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

**29 000.00 € (VINGT NEUF MILLE EUROS)**

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par la SELARL ELEOM BEZIERS SETE qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

FAIT A BEZIERS LE : 21.01.2025

