

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUITE
LIQUIDATION JUDICIAIRE
Décret n° 2009-160 du 12 Février 2009

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 de BEZIERS, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

COMMUNE DE BEZIERS (34500) :

17 rue Cambon, dans un ensemble immobilier cadastré Section MP n°409 d'une contenance cadastrale de 5a 50ca :

Lot 3 et les 97/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes :

Un appartement composé d'une cuisine, un WC, une salle d'eau et de cinq autres pièces pour une superficie totale de 80.71m² Loi Carrez.

Lot 20 et les 4/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes :

Une cave portant le n°20.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par acte de Maître CASTANIE, Notaire à BEZIERS, le 15.12.1958 publié au premier bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS le 20.01.1959 volume 2183 n°46 et son modificatif reçu aux minutes de Maître VIDAL, Notaire à BEZIERS, le 15.06.2011 publié le 01.07.2011 volume 2011P n°5426.

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Maître Michel GALY domicilié en son Cabinet 47 Avenue Jean Moulin à BEZIERS agissant au nom et en sa qualité de Mandataire Judiciaire de

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de L'AIARPI ELEOM AVOCATS représenté par la SELARL d'Avocats ELEOM BEZIERS agissant par Maître Yannick CAMBON inscrit au Barreau de BEZIERS demeurant 16 Place Jean Jaurès 34500 BEZIERS qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BEZIERS.

CONTRE :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 04.09.2025 par le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de BEZIERS désigné dans le cadre de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de :

[REDACTED]

Cette ordonnance contient les énonciations prescrites par les dispositions des articles L 742-14 et suivants du Code de la Consommation et de l'article R 334-49 du code de la consommation aux articles 673 et 674 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux dispositions de l'Article 2217 du Code Civil.

Cette ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS le 11.06.2026 volume 2026P n°09504 (deuxième bureau).

Le service de la publicité foncière de BEZIERS a délivré le 12.06.2026 l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire. (CF état hypothécaire ci-annexé).

Les modalités de la procédure de vente sont régies par les dispositions des Articles R 742-27 et suivants du Code la Consommation

Il est notamment stipulé conformément à l'Article R 742-33 du Code la Consommation : Que le cahier des conditions de vente est déposé par le poursuivant au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire compétent dans un délai de deux mois à compter de la publication du jugement prononcé en application de l'article R 742-28

« Par exception à l'article R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, le cahier des conditions de ventes contient :
1° L'énonciation du jugement prononcé en application de l'article R. 742-28 avec la mention de sa publication ou, lorsque la saisie immobilière a été suspendue, l'énonciation du commandement de payer avec la mention de sa publication ainsi que, s'il y a lieu, celle du jugement prononcé en application de l'article R. 742-31 ;
2° La désignation de l'immeuble à vendre, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le

procès-verbal de description ;
3° La mention de la mise à prix, des conditions de la vente et des modalités de paiement du prix selon les règles prévues à l'article R. 742-38.

Article R742-34 :

Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, le liquidateur avise, par acte d'huissier de justice, les parties de la date de l'audience d'adjudication. La date est fixée, à sa diligence, dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, l'avis contient, à peine de nullité :

1° L'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'adjudication du juge chargé des saisies immobilières ;

2° La sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et l'indication du greffe du juge chargé des saisies immobilières ainsi que l'adresse du liquidateur où celui-ci peut être consulté ;

3° L'indication, en caractère très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, seules les contestations relatives à un acte de procédure postérieur au jugement prononcé en application de l'article R. 742-28 ou de l'article R. 742-31 peuvent être soulevées, dans les quinze jours de l'acte ou, le cas échéant, de sa notification, par conclusions d'avocat déposées au greffe du juge chargé des saisies immobilières. Aux fins du 3°, l'avis vaut notification du cahier des conditions de vente.

Article R742-35 :

En cas de contestation formée en application des dispositions de l'article R. 742-34, les parties sont convoquées à une audience par le greffe du juge chargé des saisies immobilières, en application des dispositions du troisième alinéa de l'article R. 124-7 du code des procédures civiles d'exécution.

Quant aux articles R 742-37 et R 742-38 du code de la consommation auquel il est renvoyé, il fixe les modalités de l'audience d'adjudication, la délivrance du jugement d'adjudication ainsi que les modalités de recours.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS en un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit à l'ordonnance sus indiquée :

DESIGNATION – DESCRIPTION :

COMMUNE DE BEZIERS (34500) :

17 rue Cambon, dans un ensemble immobilier cadastré Section MP n°409 d'une contenance cadastrale de 5a 50ca :

Lot 3 et les 97/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes :

Un appartement composé d'une cuisine, un WC, une salle d'eau et de cinq autres pièces pour une superficie totale de 80.71m² Loi Carrez.

Lot 20 et les 4/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes :

Une cave portant le n°20.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par acte de Maître CASTANIE, Notaire à BEZIERS, le 15.12.1958 publié au premier bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS le 20.01.1959 volume 2183 n°46 et son modificatif reçu aux minutes de Maître VIDAL, Notaire à BEZIERS, le 15.06.2011 publié le 01.07.2011 volume 2011P n°5426.

LOTISSEMENT : /

OCCUPATION :

Selon le procès-verbal descriptif annexé au présent cahier, le bien est inoccupé.

Aucun droit locatif n'a été porté à la connaissance du Commissaire de Justice.

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.

SERVITUDES :

Il est indiqué à l'acte authentique de vente reçu aux minutes de Maître Philippe CABANES, Notaire à BEZIERS, le 10.08.2007, concernant les servitudes :

Sur les servitudes

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
 - de la loi ;
 - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
 - des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
 - du présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ce bien appartient à [REDACTED]
[REDACTED] pour avoir l'avoir acquis suivant acte de vente reçu par Maître Philippe CABANES, Notaire à BEZIERS, le 10.08.2007 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 18.09.2007

Volume 2007P n°7767 et attestation rectificative valant reprise pour ordre du 09.10.2007 publiée le 11.10.2007 volume 2007P n°8531.

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par acte de Maître CASTANIE, Notaire à BEZIERS, le 15.12.1958 publié au premier bureau du service de la publicité foncière de BEZIERS le 20.01.1959 volume 2183 n°46 et son modificatif reçu aux minutes de Maître VIDAL, Notaire à BEZIERS, le 15.06.2011 publié le 01.07.2011 volume 2011P n°5426.

SYNDIC :

Les fonctions de syndic sont exercées par la SARL ETUDE DOLET GESTION dont le siège social est 71 avenue Jean Moulin 34500 BEZIERS

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 que 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'ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu le MARDI 06 OCTOBRE 2026 à 11 heures

L'audience d'adjudication est fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis, lequel doit être notifié au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente – Article R 742-33 du code de la consommation.

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix ci-après indiquée, conformément à l'ordonnance rendue par le Juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de BEZIERS.

Soit la somme de 45.000 euros (QUARANTE CINQ MILLE EUROS)

**AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MISE A PRIX D'UN QUART A
DEFAUT D'ENCHERE**

II – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} / TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication (article 2208 du Code Civil) sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé, ou des droits de substitution prévus aux articles 815-15, 815-16- et 815-18 du Code Civil.

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'Article 2211 du Code Civil qui précise que « l'adjudicataire *doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la caisse des Dépôts et Consignations et payer les frais de la vente. Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de dispositions 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* ».

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excèderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous la superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre ; l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

ARTICLE 2 – SERVITUDES

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

ARTICLE 3 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à leur encontre, conformément à l'Article 2210 du Code Civil et à l'Article 92 du Décret.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (Article 92 du Décret).

ARTICLE 4 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble 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 en supportera la quote-part de l'année en cours, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire

ARTICLE 5 – BAUX ET LOCATIONS

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire ou les adjudicataires devront entretenir à partir du jour de l'adjudication et pour tout le temps qui en reste à courir, toute police d'assurances contre l'incendie, qui a pu être contractée par la partie saisie. A cet effet, ils devront faire la déclaration de mutation sur leur tête chez l'Agent de la Compagnie d'Assurances et payer à partir de cette époque, les primes et droits à échoir, de telle manière que le poursuivant, le saisi et ses créanciers inscrits ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

Au cas où les immeubles vendus ne seraient point assurés, l'adjudicataire ou les adjudicataires devront les faire assurer eux-mêmes et les tenir constamment assurés jusqu'au paiement intégral du prix.

En cas de sinistre, avant parfaite libération, l'indemnité appartiendra à la partie saisie ou à ses créanciers pour leur tenir lieu de garantie, et le jugement d'adjudication vaudra transport et délégation à cet égard.

ARTICLE 7 – CONDITIONS DE PARTICIPATION AUX ENCHERES

Conformément aux dispositions des articles R322-40 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit et par référence à l'Article R 334-56 du Code de la consommation.:

Article R322-40

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R322-41

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R322-42

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et

publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

En sus de la consignation prévue à l'Article 74 du décret, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

ARTICLE 8 – SURENCHERE

Article R322-50

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

Article R322-51

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

En cas de remise de chèque de banque, il devra être déposé à la CARPA de BEZIERS par l'Avocat du surenchérisseur.

ARTICLE 9 – CONSIGNATION DU PRIX – SEQUESTRE

Conformément à l'Article 2211 du Code Civil :

« l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente.

Il ne peut avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien ».

Par ailleurs, conformément à l'article R 322-56 du décret du 30 Mai 2012 :

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-12 est opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation » .

Passé le délai de 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1 ° alinéa de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'Article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 Juillet 2006.

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

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

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

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par Monsieur le Bâtonnier, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

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

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

1 – s'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication.

2- s'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des hypothèques avant l'expiration du délai de 2 mois de paiement du prix.

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

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

En application de l'Article R 322-10 6 ème alinéa du Décret du 30 Mai 2012 le séquestre désigné est la Caisse des Adjudications entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre de BEZIERS. En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le Notaire sera tenu de consigner les sommes visées à l'Article R 322-23 du Décret précité, en vue de la distribution du prix entre les mains dudit séquestre, ou le la Caisse des Dépôts et consignations.

ARTICLE 10 – FRAIS DE POURSUITES

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été annoncés les déboursés faits

pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus désignés et dont le montant sera déclaré avant l'ouverture des enchères.

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

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

Dans le cas où plusieurs immeubles seront compris dans la même vente, les adjudicataires devront supporter proportionnellement au prix de leurs adjudications respectives, tous les frais et droits dus à raison de la poursuite.

Si un immeuble est retiré de la vente, ou s'il ne trouve pas preneur dans le cas des ventes à suite de liquidation de biens, les autres immeubles supporteront tous les frais faits.

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

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

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

ARTICLE 11 – DROITS DE PREEMPTION

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

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

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

ARTICLE 12 – COADJUDICATAIRES

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

ARTICLE 13 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut par l'adjudicataire, bénéficiaire de la clause dite d'attribution d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles 101 à 106 inclus du décret 2006-936 du 27 Juillet 2006 portant réforme de la procédure de saisie immobilière.

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

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

ARTICLE 14 – DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE PUBLICATION

Il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire, le titre de vente consistant dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 15 – TITRES DE PROPRIETE

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

**ARTICLE 16 – PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE
VENDU**

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

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CLAUSE DE PAIEMENT PROVISIONNEL

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au sequestre ou au consignataire a être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Toutefois, ce paiement provisionnel interviendra sous déduction des frais prévisibles de la procédure de distribution du prix et du montant de la créance privilégiée du syndicat des copropriétaires (résultant des dispositions de l'Article 2374 du Code Civil), mentionnée dans l'opposition délivrée conformément aux dispositions de l'Article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Les intérêts frais et accessoires 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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 sequestre.

ARTICLE 19 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution de la somme payée par l'adjudicataire, augmenté des intérêts , sera poursuivie à la requête du liquidateur selon les modalités rappelées dans l'Article 9 du présent cahier des conditions de la vente.

S'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil, ils doivent, pour avoir paiement

de leur créance, se conformer aux formalités prescrites par les articles 112 à 125 du Décret du 27 Juillet 2006.

ARTICLE 20 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

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

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

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

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 :

45.000 euros (QUARANTE CINQ MILLE EUROS)

*AVEC FACULTE D'UNE BAISSSE DE MISE A PRIX D'UN QUART A
DEFAUT D'ENCHERE.*

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

FAIT A BEZIERS LE : 15.07.2026

PIECES Y ANNEXEES :

Ordonnance

Certificat de non-recours

Matrice et plan cadastral

Etat hypothécaire sur formalité de publicité de l'ordonnance

PV descriptif

Diagnostics immobiliers

Etat descriptif de division