

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, L.642-18 et R. 642-22 à R.642-92-2 du code de commerce et les dispositions du code des procédures civiles d'exécution.

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 statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de Montpellier, Palais de Justice, place Pierre Flotte, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

#### QUALITE DES PARTIES

**ETUDE BALINCOURT**, SELARL identifiée au RCS de Nîmes sous le numéro 824 797 286 dont le siège social est situé 29 rue des Lombards, 30000 NIMES, prise en son établissement sis 7 rue André Michel, 34000 MONTPELLIER, es qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de

ayant pour avocat constitué **Maître Eve TRONEL-PEYROZ**, avocat associé de la SCP SVA, domiciliée 1 place Alexandre Laissac, BP 41114, 34000 MONTPELLIER, au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

#### PARTIE SAISIE

/

## **FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

EN VERTU de la grosse dûment en forme exécutoire d'une ordonnance rendue le 17 juillet 2020 par Madame le juge des contentieux de la protection auprès du tribunal de proximité de Sète, ladite ordonnance ayant été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de Nice le 14 septembre 2020 volume 2020 S n° 53.

Le 16 septembre 2020, le 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de Nice a délivré hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance ; est également annexé l'état hypothécaire délivré le 26 mars 2019.

## **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience du juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière près le tribunal judiciaire de Montpellier, EN UN LOT, des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- sur la commune de Nice (ALPES MARITIMES), les **lots n° 205** consistant en un appartement (*et les 225/35.000èmes des parties communes générales*) et **n° 159** consistant en un local à usage de cave (*et les 8/35.000èmes des parties communes générales*) d'un ensemble immobilier dénommé *Le Richelieu* situé 2 rue Comte Vert et rue Amédée IV, cadastré section HN n° 60 pour **une contenance de 20a 93ca**,

Le 8 septembre 2020, Maître Eric BRUNEAU, huissier de justice associé de la SAS SORRENTINO BRUNEAU, huissiers de justice à Nice (ALPES MARITIMES), a dressé un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, auquel est annexé le dernier procès-verbal d'assemblée générale en date du 19 juin 2019.

## **OCCUPATION**

Le bien est actuellement inoccupé.

## **SYNDIC**

Il s'agit du cabinet MJM, 1 rue Puget, 06100 NICE (tél. 04 93 81 07 20 ; fax. 04 93 85 11 44).

## **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIERE**

\* état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte passé le 24 juin 1971 par Me GRAILLET, notaire à Leven, publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de Nice le 10 septembre 1971, volume 394 AP n° 2,

\* rectificatif selon acte du 25 juillet 1972 de Me GRAILLET, notaire susnommé, publié le 24 août 1972 volume 809 AP n° 2,

\* rectificatif au cahier des charges selon acte du 22 septembre 1972 de Me GRAILLET, notaire susnommé, publié le 8 novembre 1972 volume 893 AP n° 4,

\* rectificatif à l'état descriptif de division selon acte du 20 octobre 1992 de Me VIBERT, notaire à Nice, publié le 3 novembre 1992 AP n° 8285.

### **CADASTRE**

/

### **SERVITUDES**

/

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Acquis selon acte passé le 11 décembre 2001 par Me Maurice MERGY, notaire à Nice, publié le 1<sup>er</sup> février 2002 volume 2002 P n° 1142.

### **CERTIFICAT D'URBANISME**

Les certificats d'urbanisme seront annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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

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.

### **IMPORTANT**

*L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes 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, d'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 à 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 - MISE A PRIX**

Le requérant a fixé la date d'adjudication des biens saisis à l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en la forme des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de Montpellier à la date du :

**LUNDI 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2021 A 14 HEURES**  
**et suivantes si besoin**

La vente aura lieu en un seul lot sur la mise à prix de **61 000 € (SOIXANTE ET UN MILLE EUROS)** et, à défaut d'enchères, sur une mise à prix inférieure fixée à la somme de **45 750 € (QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS)** puis encore à **30.500 € (TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS)**.

**CHAPITRE I – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

La présente vente a lieu au titre de la résiliation des actifs d'un débiteur sous liquidation judiciaire, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière, par application des articles L.642-18 et R.642.22 et suivants du Code de Commerce.

Il est donc fait dérogation expresse aux conditions générales du cahier des conditions de vente figurant ci-dessous en ce qu'elles sont contraires aux dispositions légales propres aux liquidations judiciaires, notamment s'agissant.

En conséquence et en application des textes régissant les procédures collectives, l'adjudicataire sera impérativement tenu de respecter les dispositions qui suivent.

L'adjudicataire fait publier, au service de la publicité foncière, l'acte ou le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date et, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de revente sur réitération des enchères à la diligence du liquidateur.

Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire versera à la Caisse des Adjudications du Barreau de Montpellier la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement, laquelle Caisse répercutera ledit prix à l'avocat du poursuivant dès délai de bonne fin afin qu'il soit consigné par le liquidateur à la C.D.C.

Passé ce délai de trois mois, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de revente sur folle enchère (article R. 643-3 du Code du Commerce).

Comme il est prévu aux articles R.643-4 et suivants du Code du Commerce, le liquidateur dressera, après le versement du prix de vente, l'état de collocation au vu des inscriptions qui seront révélées par l'état qui sera requis dès la publication de la vente.

Cet état de collocation sera déposé par ses soins au greffe du tribunal devant lequel s'est déroulée la procédure collective. S'il n'est élevé aucune contestation, le liquidateur dressera le procès-verbal de clôture de l'ordre au greffe dudit Tribunal ; puis, sera prononcée la radiation des inscriptions pour le cas où un ou plusieurs créanciers n'auraient pas donné mainlevée de son inscription.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 – 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 son prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défaut d'entretien, vices cachés, vice de constructions, vétusté, erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excèderait un vingtième, ni à raison de 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 éboulement 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.

### **Article 2 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

### **Article 3 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 4 – 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 charges et 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 équivalente au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 5 – SERVITUDES**

L'acquéreur, 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, 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 défendre les autres, à ses risques et périls, frais et fortunes, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

### **CHAPITRE III – ENCHERES**

#### **Article 6 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et, s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente.

Il doit, s'il ne peut pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son avocat.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **Article 7 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se faire 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 3 000 €.

Dans les trois jours au plus tard suivant l'audience d'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire doit communiquer au séquestre l'identité complète de l'adjudicataire.

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

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

### **Article 8 – SURENCHERE**

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchère.

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 9 – 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 des parties aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes 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 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.

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 au vendeur.

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

## **CHAPITRE IV – VENTE**

### **Article 10 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente, sauf exercice d'un droit de préemption.

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 11 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou le compte Carpa près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

### **Article 12 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 séquestré désigné, qui en délivrera reçu.

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

Passé ce délai de trois 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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêt au taux de 105 % de celui servi par la caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans un 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.

### **Article 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE**

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

Il en fournira justificatif au greffe 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au prix de vente.

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

### **Article 14 – 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 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 taxe. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur, 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, 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 location 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **Article 16 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### **Article 17 – PUBLICATION**

L'adjudicataire fait publier au service de la publicité foncière l'acte ou le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date et, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de revente sur réitération des enchères à la diligence du liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte du palais.

Lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### **Article 18 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive,

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive,

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.

Toutefois, la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droits 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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2280 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile sauf à lui à se régler avec l'acquéreur dépossédé, en ce qu'il touche les fruits par lui perçus.

### **Article 19 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 20 – TITRE DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **Article 21 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'empêche pas de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger des inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées seront avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

## **Article 22 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu de domicile des parties intéressées.

## **CHAPITRE VI – CLAUSES SPECIFIQUES**

### **Article 23 – CLAUSES D'ATTRIBUTION**

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

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

### **Article 24 – CLAUSES DE SUBSTITUTION**

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

## **RAPPEL DE LA MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par Madame le juge des contentieux de la protection auprès du tribunal de proximité de Sète, soit :

**la somme de SOIXANTE ET UN MILLE EUROS ..... 61 000 euros  
(SOIXANTE ET UN MILLE EUROS)**

et, à défaut d'enchères, sur une mise à prix inférieure fixée à **la somme de 45 750 € (QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS)** puis encore à **30.500 € (TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS)**.

en **UN SEUL LOT.**

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par Maître Eve TRONEL-PEYROZ, avocat associé de la SCP SVA, lequel certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure ci-dessus.

A Montpellier, le

*Maître Eve TRONEL-PEYROZ*