

*Vente sur saisie immobilière  
Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER*

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE VENTE**

**POUR**

**La société UHR LIMITED**, société de droit anglais et du Pays de Galles, dont le n° d'enregistrement est le 3735337 et dont le siège social est situé, The Broadgate Tower, Third Floor, 20 Primrose Street GB - London EC2A 2RS Great Britain, prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés, venant aux droits de la société CDR CREANCES en vertu d'un acte de cession de créances en date du 30 septembre 2002, déposé le même jour au rang des minutes de l'Office notarial de MEUDON (92).

**Avocat poursuivant :**

**Le Cabinet DORIAVOCATS**, pris en la personne de Maître Vincent RIEU, Avocat associé inscrit au Barreau de MONTPELLIER, demeurant 23 bis rue Maguelone - 34000 Montpellier. Tel. 04 67 04 07 40 - Fax. 04 67 04 20 87

**CONTRE**

**SAISIE IMMOBILIERE**

**DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :**

Une parcelle de terrain sise sur le territoire de la Commune de CLERMONT L'HERAULT (Hérault), lieudit « Les Albacèdes », cadastrée SECTION CS N°77, d'une contenance de 60a 70ca.

Etant précisé que :

- la parcelle H 1200 est devenue CS 77 suite à un procès-verbal de remaniement du cadastre du 28 décembre 1998 publié au Service de la publicité foncière (ex-Conservation des hypothèques) de MONTPELLIER 2 le 28 décembre 1998, volume 1998P N°15340.
- cette parcelle H 1200 est issue de la division de la parcelle H 144 en H 1199 et H 1200, aux termes d'un acte reçu par Me MARTIN et Me COMBES, notaires, le 5 août 1983 publié au Service de la publicité foncière (ex-Conservation des Hypothèques) de MONTPELLIER 2 le 13 septembre 1983 volume 492 n°337.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

**Audience d'orientation du  
LUNDI 15 OCTOBRE 2018 à 14H00  
Salle Auguste Comte**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

<b><u>Clauses et Conditions</u></b>
-------------------------------------

### **Chapitre 1<sup>er</sup> – DISPOSITIONS GENERALES**

#### ***Article 1<sup>er</sup> . – Cadre juridique***

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.311-1 à L.334-1 et R.311-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la procédure de saisie immobilière.

### ***Article 2 . – Modalités de la vente***

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.

#### ***Article 4. – Baux, location 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.

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. – Prémption, substitution et droits assimilés***

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 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 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 égale au moins au prix de la vente.

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 2<sup>ème</sup> – ENCHERES**

#### ***Article 8 . – Réception des enchères***

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

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

#### ***Article 9 . – Garanties à fournir par l'acquéreur***

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6 du code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 €uros.

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### ***Article 10 . – Surenchère***

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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.

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'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### ***Article 11 . – Réitération des enchères***

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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 3<sup>ème</sup> – VENTE**

#### ***Article 12 . – Transmission de propriété***

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 13 . – Désignation du séquestre***

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, lesquels doivent inclure les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret n°60-323 du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 taxables et émoluments de l'avocat poursuivant ont été réglés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### ***Article 15 . – Vente forcée***

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable 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 de l'intérêt légal sera majoré de 5 points à l'expiration du délai de 4 mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### ***Article 16. – Paiement des frais de poursuites***

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

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 poursuite, 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, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

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

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

#### ***Article 18. - Obligation solidaire des co-acquéreurs***

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

### **Chapitre 4<sup>ème</sup> – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### ***Article 19. - Délivrance et publication du jugement***

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

- ↳ de le publier au service chargé de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- ↳ de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

#### ***Article 20. - Entrée en jouissance***

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

#### ***Article 21 . – Contributions et charges***

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

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

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

#### ***Article 22 . – Titres de propriété***

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### ***Article 23 . – Purge des inscriptions***

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 1<sup>er</sup> rang***

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 5<sup>ème</sup> – CLAUSES SPECIFIQUES**

### ***Article 27. – Immeubles en copropriété***

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21/07/94).

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 Président 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 1<sup>er</sup> 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.

<p style="text-align: center;"><b>CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE</b> <b><u>Procédure de saisie</u></b></p>
--

**SAISIE IMMOBILIERE** à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**La société UHR LIMITED**, société de droit anglais et du Pays de Galles, dont le n° d'enregistrement est le 3735337 et dont le siège social est situé, The Broadgate Tower, Third Floor, 20 Primrose Street GB - London EC2A 2RS Great Britain, prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés, venant aux droits de la société CDR CREANCES en vertu d'un acte de cession de créances en date du 30 septembre 2002, déposé le même jour au rang des minutes de l'Office notarial de MEUDON (92).

Ayant pour avocat le **Cabinet DORIAVOCATS**, pris en la personne de Maître Vincent RIEU, Avocat associé inscrit au Barreau de MONTPELLIER, demeurant 23 bis rue Maguelone - 34000 Montpellier. Tel. 04 67 04 07 40 - Fax. 04 67 04 20 87, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 30 avril 2018, par le ministère de Maître Frédéric BRINGUIER, huissier de justice à SETE (34).

Le créancier poursuivant agit en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY le 29 février 1996, signifié à partie selon PV dressé par Maître Jean-Jacques GIARD, huissier de justice associé à DRANCY (93), le 31 mai 1996, définitif en vertu d'un certificat de non appel dressé le 19 septembre 2017.

Sur le fondement de ce titre exécutoire, le créancier poursuivant bénéficie d'une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité Foncière (ex-Conservation des hypothèques) de MONTPELLIER 2 le 4 avril 2005, sous les références volume 2005 V N°1849, renouvelée selon bordereau de renouvellement publié au Service de la Publicité Foncière (ex-Conservation des hypothèques) de MONTPELLIER 2 le 19 mars 2015, sous les références volume 2015 V N°1145, grevant le bien ci-dessus désigné.

Pour obtenir paiement de la somme globale sauf MEMOIRE de de 208.949,83 € arrêtée au 12 septembre 2017, outre les intérêts au taux légal postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

- Principal de condamnation	
arrêté au 06/07/1995 .....	198.183,72 €
- Intérêts au taux légal	
du 30/08/2007 au 12/09/2017 .....	10.766,11 €
- Frais, pénalités et accessoires .....	MEMOIRE
- Autres sommes .....	MEMOIRE

---

**Total arrêté au 12/09/2017 ..... 208.949,83 €**

***(deux cent huit mille neuf cent quarante-neuf euros et quatre-vingt-trois centimes)***

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

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie le 15 juin 2018 auprès du Service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 sous les références, volume 2018S N°56.

#### **DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

Une parcelle de terrain sise sur le territoire de la Commune de CLERMONT L'HERAULT (Hérault), lieudit « Les Albacèdes », cadastrée SECTION CS N°77, d'une contenance de 60a 70ca.

Etant précisé que :

- la parcelle H 1200 est devenue CS 77 suite à un procès-verbal de remaniement du cadastre du 28 décembre 1998 publié au Service de la publicité foncière (ex-Conservation des hypothèques) de MONTPELLIER 2 le 28 décembre 1998, volume 1998P N°15340.



- cette parcelle H 1200 est issue de la division de la parcelle H 144 en H 1199 et H 1200, aux termes d'un acte reçu par Me MARTIN et Me COMBES, notaires, le 5 août 1983 publié au Service de la publicité foncière (ex-Conservation des Hypothèques) de MONTPELLIER 2 le 13 septembre 1983 volume 492 n°337.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 5 juin 2018 par le ministère de Maître Frédéric BRINGUIER, huissier de justice à SETE (34), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 33.000,00 Anciens Francs payé comptant et quittancé audit acte.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer à l'acte de vente, ci-après annexé.

#### **AUDIENCE D'ORIENTATION**

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en vue de l'audience du

**le LUNDI 15 OCTOBRE 2018 à 14H00**

**Salle Auguste Comte**

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe aucun autre créancier inscrit que le poursuivant au jour de la publication du commandement.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER, siégeant Place Pierre Flotte - 34000 MONTPELLIER, du **LUNDI 15 OCTOBRE 2018 à 14H00**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

## PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au débiteur,
- ↳ L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les titres de propriété.

## VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

### **Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

### **Absence de réquisition de vente**

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

### **Report de la vente**

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consomm, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de

tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

**UN SEUL LOT**  
**SUR LA MISE A PRIX DE 120.000,00 € (cent vingt mille euros)**

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

**REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION**

Il ressort de l'acte de vente du 25 mars 1977, ci-après annexé que :

NOTIFICATION A LA S.A.F.E.R.

La venderesse déclare que par lettre recommandée avec accusé réception en date du quatorze février mil neuf cent soixante dix sept, elle a notifié la présente vente à la S.A.F.E.R. en vue de l'exercice éventuel de son droit de préemption .

Mais que par suite de l'engagement pris par les acquéreurs d'édifier des constructions sur la parcelle présentement acquise, s'applique l'exemption prévue par l'article 7 de la loi du 8 août 1962, paragraphe 4, alinéa 5.

**URBANISME**

Il ressort de l'acte de vente du 25 mars 1977, ci-après annexé que :

URBANISME

I. Il résulte d'un certificat d'urbanisme, N°77 34 079 1053, délivré par la Direction Départementale de l'Équipement à la date du vingt et un mars mil neuf cent soixante dix sept, qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention, ce qui littéralement retranscrit

Commune : CLERMONT L'HERAULT  
Terrain sis : Les Albacedes  
Cadaastre : Section H, Parcelle 144,  
Surface : 6070m2.

Objet de la demande : Construction d'une maison individuelle .

Le terrain désigné ci-dessus : EST NON CONSTRUCTIBLE.

- Du fait de l'insuffisance des conditions de desserte du terrain par les équipements publics (voir paragraphe C, équipement n°176.179),

- Du fait de l'impossibilité de respecter le règlement d'urbanisme (voir paragraphe D).

#### A - DISPOSITIONS D'URBANISME

I. Nature des dispositions d'urbanisme :  
Plan d'Occupation des Sols prescrit.

II. Situation du terrain au regard des dispositions ci-dessus :

Zone naturelle secteur NB.

#### B - LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETE

Néant.

#### C - EQUIPEMENTS PUBLICS

Voirie : Desserte satisfaisante.

(176) Assainissement : Le réseau public est inexistant la collectivité n'envisage pas de le réaliser.

(179) Alimentation en eau : Le réseau public est inexistant. La collectivité n'envisage pas de le réaliser.

Electricité : Desserte inexistante. La collectivité publique n'envisage pas de la réaliser .

#### D - REGLES A RESPECTER

Voir la règle 4 contenue dans l'annexe ci-jointe .

L'annexe au Certificat d'Urbanisme prévoit notamment :

##### Règles à respecter

##### Zone NB

##### Article NB.4 - Desserte par les réseaux :

##### 1. Eau :

a) Toute construction à usage d'habitation,

tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable,

b) lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers .

## 2. Assainissement:

a) toutes les eaux et matières usées doivent être traitées et évacuées conformément à la circulaire du Ministère de la Santé Publique, en date du 7 juillet 1970 relative à l'assainissement des agglomérations et à la protection sanitaire,

b) l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite .

Il est précisé que les "mazets" ou abris de jardins, compte tenu du caractère exceptionnel de leur admission ne doivent pas posséder d'équipement sanitaire seul un W.C. chimique peut être admis .

## E - BONDITIONS

La taxe locale d'Équipement est exigible dans la commune intéressée .

## G - OBSERVATIONS DIVERSES

L'opération projetée pourra être autorisée si le pétitionnaire justifie d'une alimentation individuelle en eau potable permettant un débit suffisant pour la construction prévue et dont la potabilité de l'eau aura été reconnue par un laboratoire agréé .

II. Il résulte d'une lettre délivrée par Monsieur P. JULLIEN, ingénieur Conseil, en date à MONTPELLIER (Hérault) du vingt sept janvier mil neuf cent soixante dix sept, adressée à Monsieur Marcel CAVAILLE, dont une copie certifiée conforme à l'original en date à CLERMONT L'HERAULT (Hérault) du vingt quatre mars mil neuf cent soixante dix sept, demeurera jointe et annexée aux présentes, après mention, ce qui suit littéralement retranscrit :

" Suite à votre correspondance du 10 janvier 1977, relative à la parcelle H 144 lieudit Les Albacedes à Clermont l'Herault, j'ai l'honneur de vous confirmer que celle ci n'est pas actuellement alimentée en eau potable et ne peut l'être, faute de ressources en eau

" dans le secteur mais que dans les 18 mois à venir, cette hypothèque sera levée par suite de l'aménagement du réseau communal qui permettra le branchement des abonnés situés dans le secteur ." +

## **SERVITUDES**

Néant

## CLAUSES SPECIFIQUES

### OCCUPATION DES LIEUX

Il résulte du procès-verbal descriptif dressé le 5 juin 2018 par le ministère de Maître Frédéric BRINGUIER, huissier de justice à SETE (34), que :

Le bien est libre de toute occupation.

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.

Ainsi fait et dressé par **Maître Vincent RIEU**  
Avocat au barreau de MONTPELLIER

A MONTPELLIER  
Le