

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
MONTPELLIER, Département de l'HERAULT

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
MONTPELLIER, Département de l'HERAULT, a tranché en
l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER,
au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits
immobiliers suivants :

*Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé
« AQUALIA » situé 225 Avenue des Hespérides à 34540
BALARUC-LES-BAINS (Hérault) comprenant deux blocs
respectivement dénommé "Bloc A à C et Bloc D",*

*- Le premier élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et
sous-sol.*

*- et le second élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et
sous-sol partiel.*

*Le tout avec places de stationnement extérieures, voie de
desserte et coursives.
piscine.*

L'ensemble cadastré

*- Section AD n°980 - 165 Avenue des Hespérides - pour
11a 51ca*

*- Section AD n°1206 - 225 Avenue des Hespérides -
pour 32a 89ca*

*- Section AD n°1209 - 225 Avenue des Hespérides -
pour 80ca*

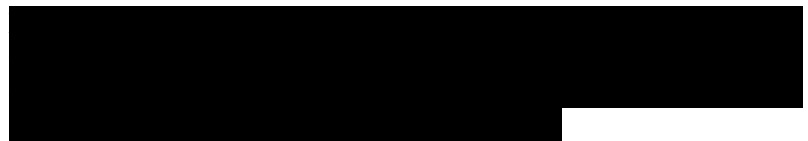
Le Lot n°22 : soit dans le bloc A à C, au 1^{er} étage un

*STUDIO comprenant dégagement, une pièce avec coin cuisine, salle d'eau avec/WC et un balcon.
Et les 66/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

À l'encontre de



Aux requêtes, poursuites et diligences de

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384.006.029 (SIRET 384 006 029 01660), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Vincent RIEU de la SCP DORIA AVOCATS, Avocat au barreau de MONTPELLIER, domicilié 23 Bis, rue Maguelone 34000 MONTPELLIER, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SELARL CHASTAGNARET ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, huissiers de justice à LYON, y demeurant 45 rue Vendôme, en date du 14 janvier 2022.

En vertu et pour l'exécution de :

de la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 18.06.2015 par Maître Christophe SARDOT, Notaire Associé de la Société

dénommée "Yves TOUZET, François BREMENS, Odile FONTVIEILLE, Christophe SARDOT, Vincent SÉRIS et Christine BELLON BESSE, notaires associés, anciennement CHAINE et Associés, Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial sis à LYON (6^{ème}) 139, rue Vendôme," contenant :

- 1) **PRET** par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à [REDACTED] d'un montant de 99 903,04 €, remboursable en 300 échéances mensuelles d'amortissement de 486,84 € (511,82 € assurance comprise) au taux annuel proportionnel de 3,25% soit un Taux Effectif Global de 3,89%.
- 2) **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE** au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES par [REDACTED] sur les biens et droits immobiliers présentement saisis publiés au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER le 10.08.2015 Volume 2015 V n°3532

Pour avoir paiement de la somme de :

Somme due à la échéance du terme le 20.10.2021	86 302,64 €
- Echéances échues impayées du 10.02.2021	
au 10.10.2021	4 089,51 €
- Capital restant dû au 10.10.2021	76 834,70 €
- Indemnité de déchéance du terme calculée	
au taux de 7,00%	5 378,49 €
Intérêts de retard au taux de 3,25% du	
20.10.2021 au 02.12.2021	<u>330,43 €</u>
TOTAL DU AU 02.12.2021	86 633,07 €

Outres intérêts postérieurs au taux de 3,25%

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.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Vincent RIEU de la SCP DORIA AVOCATS, Avocat au barreau de MONTPELLIER, domicilié 23 Bis, rue Maguelone 34000 MONTPELLIER, pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

DE RHONE ALPES avec élection de domicile en son cabinet.

- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER siégeant Place Pierre Flotte 34000 MONTPELLIER ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de

l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 03 mars 2022 Volume 2022 S n°16.

Le 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER a délivré le 31 décembre 2021 un état hypothécaire hors formalité et le 04 mars 2022 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 25 avril 2022 délivré par SELARL CHASTAGNARET ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, huissier de justice à LYON, y demeurant 45 rue Vendôme, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER pour le lundi 13 juin 2022 à 14 heures.

(Cf assignation ci-annexée)

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

**38 000,00 €
TRENTE HUIT MILLE EUROS**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER en un LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « AQUALIA » situé 225 Avenue des Hespérides à 34540 BALARUC-LES-BAINS (Hérault) comprenant deux blocs respectivement dénommé "Bloc A à C et Bloc D",

- Le premier élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

- et le second élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol partiel.

Le tout avec places de stationnement extérieures, voie de desserte et coursives.

Piscine.

L'ensemble cadastré

- Section AD n°980 - 165 Avenue des Hespérides - pour 11a 51ca

- Section AD n°1206 - 225 Avenue des Hespérides - pour 32a 89ca

- Section AD n°1209 - 225 Avenue des Hespérides - pour 80ca

Le Lot n°22 : soit dans le bloc A à C, au 1^{er} étage un APPARTEMENT comprenant dégagement, séjour avec coin cuisine, salle de bains/WC avec la jouissance exclusive privative d'une loggia

Et les 66/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division selon acte reçu par Maître JULIEN, notaire à FRONTIGNAN, le 18 juin 2015, publié auprès du 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 17 juillet 2015 volume 2015 P n°7099.

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.

Selon acte en date du 15 février 2022, la SAS ACTES 7, huissiers de justice à SETE, y demeurant 55 quai de Bosc, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et du plan délivrés par le Centre des Impôts Foncier de MONTPELLIER sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] ensuite de l'acquisition faite de la [REDACTED]

[REDACTED] R aux termes d'un acte reçu par Maître JULIEN, notaire a. FRONTIGNAN en date du 18.06.2015 publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER, le 17.07.2015 volume 2015 P n°7123

Antérieure

L'origine de propriété antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître JULIEN, notaire à FRONTIGNAN, le 18 juin 2015, est ci-après littéralement retranscrite :

« Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la société PROMEOPATRIMOINE en vertu des faits et actes suivants :

a) **Vente par la COMMUNE DE BALARUC LES BAINS au profit de la société dénommée « U.I.R.E.S.F.M » :**

Originellement, la COMMUNE DE BALARUC LES BAINS,

Département de l'Hérault

A vendu à la Société Anonyme Coopérative « UNION INTERREGIONALE D'ECONOMIE SOCIALE DE LA FACADE MEDITERRANEENNE », ayant pour sigle « U.I.R.E.S.F.M. », à capital et personnel variables, ayant son siège social à GARDANNE (Bouches-du-Rhône), 6 rue Borely, immatriculée au RCS d'AIX-EN-PROVENCE sous le n° B 347 995 334,

Diverses parcelles de terrains cadastrées section AD numéros 874, 875, 980, 982, 984, 985, 987 et 989 ainsi que les droits à construire afférents à d'autres parcelles cadastrées section AD numéros 981, 983, 986, 988 et 990

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MARTIN alors Notaire associé à FRONTIGNAN et Me ROUSSET ROUVIERE Notaire associé à MARSEILLE le 26 Mai 1986.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 4.285.863 francs hors taxes en ce compris les droits à construire, lequel prix a été payé partie comptant à concurrence de la somme de 2.846.000 francs quittancée en l'acte et le solde soit la somme de 1.439.863 francs a été stipulé payable au plus tard le 31 octobre 1989 sans intérêt. Ce solde a été régulièrement payé.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 juillet 1989, volume 561, numéro 387. Inscription de privilège de vendeur a été prise le même jour, volume 114bis, numéro 992 avec effet jusqu'au 31 décembre 1989, cette inscription est périmée depuis lors et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.

b) EDIFICATION DE BATIMENS et MISE EN COPROPRIETE - DIVISION

Un ensemble immobilier a été édifié sur lesdites parcelles et a consisté en deux groupes d'immeubles dénommés "BATIMENT 1" et "BATIMENT 2", dénommé « LA PORTE DES HESPERIDES » comprenant :

> le "BATIMENT 1" : dix bâtiments dénommés "BATIMENT A" à "BATIMENT J", chacun désigné sous le terme "CAGE" dans l'état descriptif de division, savoir :

- le BATIMENT A, élevé d'un seul rez-de-chaussée, sur sous-sol comportant des parkings, locaux du rez-de-chaussée pouvant être à usage commercial ou professionnel.

- les BATIMENTS B et C, élevés chacun d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, le sous-sol comportant des parkings. Les locaux de chacun de ces bâtiments pouvant être au rez-de-chaussée à usage commercial ou professionnel.

- le BATIMENT D, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée ; les locaux pouvant être au rez-de-chaussée à usage d'habitation, ou commercial ou professionnel.

- le BATIMENT E, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée ; les locaux pouvant être au rez-de-chaussée à usage d'habitation, ou commercial ou professionnel.

- les BATIMENTS F - G - H - I, élevés chacun de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, le sous-sol de chacun de ces bâtiments comportant des parkings. Les locaux de chacun de ces bâtiments pouvant être au rez-de-chaussée à usage commercial ou professionnel.

- le BATIMENT J, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, le sous-sol comportant des parkings. Les locaux pouvant être au rez-de-chaussée à usage commercial ou professionnel.

Avec parkings extérieurs en surface.

> le "BATIMENT 2" : trois bâtiments dénommés "BATIMENT K", "BATIMENT L" et "BATIMENT M", chacun désigné sous le terme "CAGE" dans l'état descriptif de division

- le BATIMENT K, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée. Les locaux pouvant être à usage commercial ou professionnel.
- le BATIMENT L, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée. Les locaux pouvant être à usage commercial ou professionnel.
- le BATIMENT M, élevé d'un seul rez-de-chaussée. Les locaux pouvant être à usage commercial ou professionnel.

Avec parkings extérieurs en surface.

Et le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AD	1069	225 Avenue des Hespérides		51	46
AD	980	165 Avenue des Hespérides		11	51
Contenance totale				62	97

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 26 mai 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU, le 25 septembre 1989, volume 561 numéro 277.

Cet acte a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 15 avril 1991 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU le 21 mai 1991, volume 1991 P, numéro 5455.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à FRONTIGNAN, le 16 mars 1992 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU le 18 mars 1992, volume 1992 P, numéro 2718.

- aux termes d'un Procès-verbal du cadastre en date du 20 août 1993 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU le 20 août 1993, volume 1993 P, numéro 8377.

- aux termes d'un Procès-verbal du cadastre en date du 25 février 1994 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU le 24 mars 1994, volume 1994 P, numéro 3241.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MARTIN, notaire à FRONTIGNAN, le 14 décembre 1994 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU le 5 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 8614, suivi d'un acte rectificatif en date du 29 juin 2000 publié le 5 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 8615.

Et a fait également l'objet d'un règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 1er juillet 1991 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU, le 12 août 1991, volume 1991 P, numéro 8807

Lequel a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BRUN, notaire à BEZIERS, le 2 décembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 2ème BUREAU le 6 janvier 2006, volume 2006 P, numéro 195.

c) — Vente par la société « U.I.R.E.S.F.M. » à la société HOTEL PORTE DES HESPERIDES

Suivant acte reçu par Maître Michel MARTIN, alors Notaire à FRONTIGNAN (34110 — FRONTIGNAN) le 16 mars 1992,

La Société Anonyme Coopérative « UNION INTERREGIONALE D'ECONOMIE SOCIALE DE LA FACADE MEDITERRANEENNE », ayant pour sigle « U.I.R.E.S.F.M. », à capital et personnel variables, ayant son siège social à GARDANNE (Bouches-du-Rhône), 6 rue Borely, immatriculée au RCS d'AIX-EN-PROVENCE sous le n° B 347 995 334,

A vendu à la société civile immobilière « S.C.I. HOTEL PORTE DES HESPERIDES », au capital de cent mille francs, ayant son siège social à BALARUC-LES-BAINS (34540), alors immatriculée au RCS de SETE sous le n° D 384 687 661 (92D42)

Le droit de construire, savoir :

> les locaux devant composer les cages A, B et C d'un ensemble immobilier, soit alors : dans le Bâtiment 1 les lots numéros DEUX (2) et CINQUANTE NEUF (59) issu du lot n° 5 ;

> les locaux alors en cours de construction devant composer les cages E, F, G, H et I de l'ensemble immobilier, soit alors : dans le Bâtiment 1 les lots numéros UN (1), CINQUANTE SEPT (57) issu du lot n° 4, SOIXANTE (60) issu du lot n° 5 et SOIXANTE DEUX (62) issu du lot n° 8;

> les locaux alors entièrement terminés devant composer les cages J, K, L et M de l'ensemble immobilier, soit alors : dans le Bâtiment 1, cage J, les lots numéros DIX (10), CINQUANTE HUIT (58) issu du lot n° 4, SOIXANTE-ET-UN (61) issu du lot n° 5 et SOIXANTE TROIS (63) issu du lot n° 8, et dans le Bâtiment 2, les lots numéros DOUZE (12), TREIZE (13), QUATORZE (14) et QUINZE (15) ;

> les parkings en cours de réalisation composant le lot numéro SEIZE (16) ;

> les parkings situés en sous-sol du Bâtiment 2 composant le lot numéro ONZE

Résultant du permis de construire délivré à la société U.I.R.E.S.F.M. par Monsieur le Maire de BALARUC-LES-BAINS le 26 décembre 1988 sous les références 034.023.88 P 1118 pour la construction d'un ensemble immobilier devant comporter 147 logements (locaux d'habitation et locaux commerciaux).

Ledit permis de construire a été transféré à la société dénommée S.C.I. HOTEL PORTE DES HESPERIDES suivant arrêté de Monsieur de la Maire de BALARUC-LES-BAINS en date du 19 octobre 1992.

*Aux termes d'un modificatif à l'état descriptif de division en date du **14 décembre 1994**, lesdits lots ont été supprimés et réunis en un seul LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64), lequel lot a été supprimé et remplacé par les lots NUMEROS SOIXANTE CINQ (65) à CENT CINQUANTE QUATRE (154), tous ensemble objet de la présente vente.*

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix Toutes Taxes Comprises de QUARANTE SEPT MILLIONS SOIXANTE SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT FRANCS ET CINQUANTE SIX CENTIMES (47.067.497,00 FR TTC), soit 39.685.917,00 Francs Hors Taxes. Cette somme a été payée comptant en dehors de la comptabilité du notaire et quittancée dans l'acte, sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER II le 18 mars 1992, volume 1992-P, numéro 2708. L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

d) - DISSOLUTION AVEC DEVOLUTION D'ACTIF de la société dénommée « S.C.I. HOTEL PORTE DES HESPERIDES

»

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 30 avril 2003,

La Société dénommée EXPLOITATIONS ET INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES, ayant pour sigle « EXITOUR », associé unique de la société civile immobilière « S.C.I. HOTEL PORTE DES HESPERIDES » sus-dénommée, a décidé, par délibération en conseil d'administration du 27 novembre 2002, de dissoudre ladite SCI HOTEL PORTE DES HESPERIDES pour des raisons de commodité et d'économie des coûts de fonctionnement, avec transmission universelle de son patrimoine constitué par l'ensemble des lots n° 65 à 154 objets de la présente vente à l'associé unique, ladite société EXITOUR, sans liquidation, et dans les conditions de l'article 1844-5 alinéa 3 du code civil.

La date du transfert de propriété et de jouissance a été fixé audit acte au 27 novembre 2002.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER Il le 15 juillet 2003, volume 2003 P, numéro 9258,

e) — Vente par la société « EXITOUR » au profit de la société « PROMEOPATRIMOINE »

Aux termes d'un acte par Maître Dominique JULIEN, Notaire à FRONTIGNAN (34110 - Hérault) le 30 avril 2015

La Société dénommée EXPLOITATIONS ET INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 € ayant son siège social à SETE (Hérault) 547, Quai des Moulins - Espace Don Quichotte, identifiée sous le numéro SIREN 347 974 719 et immatriculée au RCS de MONTPELLIER.

A vendu à la société dénommée « PROMEOPATRIMOINE » requérant aux présentes,

Divers biens et droits immobiliers consistant en des lots de copropriété numérotés de NUMEROS SOIXANTE CINQ (65) à CENT CINQUANTE QUATRE (154).

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancée dans l'acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE DU SUD Société anonyme coopérative à capital variable ayant son siège social à PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales) 38 Boulevard Georges Clemenceau identifiée sous le numéro SIREN 554 200 808 RCS PERPIGNAN.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au Service de la publicité foncière compétent.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER II

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente. L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

f) - SCISSION DE COPROPRIETE

Aux termes d'un acte par Maître Dominique JULIEN, Notaire à FRONTIGNAN (34110 - Hérault) le 30 avril 2015,

Il a été constaté la scission de ladite copropriété par le retrait d'un des copropriétaires, la société PROMEOPATRIMOINE, propriétaire des lots 65 à 154 de l'ensemble immobilier visé ci-dessus, lesquels composaient les bâtiments (cages) A, B, C, E, F,

G, H, I, J, K, L et M de l'ensemble immobilier ainsi que les parkings situés en surface.

En effet, les autres copropriétaires étaient propriétaires des lots 17 à 56 composant uniquement et exclusivement le bâtiment (cage) D de l'ensemble immobilier.

Il en résultait que l'immeuble à usage d'habitation d'une part (bâtiment D) et « l'ensemble hôtelier » d'autre part (bâtiments A, B, C, E, F, G, H, I, J, K, L et M) ont toujours fonctionné de manière indépendante et ce, depuis la constitution de la copropriété, :

- Le propriétaire des lots constituant l'hôtel n'avait jamais été convoqué à l'assemblée générale des copropriétaires, ni jamais participé aux charges de copropriété ;
- Il n'existait aucune partie qui soit commune au corps de bâtiment à usage d'habitation et à l'ensemble des bâtiments à usage d'hôtel, si ce n'est le sol, formant l'emprise de la copropriété.
- Les deux ensembles immobiliers étaient donc matériellement indépendants.

Ladite scission résultant d'un vote en assemblée générale des copropriétaires régulièrement convoquée par le Syndic, qui s'est tenue le 24 janvier 2015, et qui a adopté le principe de la scission, les conditions, le projet de partage des parties communes, la division cadastrale, le nouvel état descriptif de division et a consenti au retrait des lots numéros SOIXANTE CINQ (65) à CENT CINQUANTE QUATRE (154) entraînant scission.

Cette scission ayant entraîné le partage de l'assiette foncière de ladite copropriété, il a été attribué aux termes dudit acte à la société PROMEOPATRIMOINE les biens et droits immobiliers figurant au cadastre section AD numéros numéros 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 et 980, laquelle a décidé purement et simplement de supprimer l'état descriptif de division afférent au bien qui lui était attribué.

Par suite, l'assiette de la propriété du retrayant est la suivante :

Un ensemble immobilier situé à BALARUC LES BAINS (Hérault) 225 Avenue des Hespérides figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

- section AD numéro 1204 pour une contenance de 7 ares 52 centiares,
- section AD numéro 1205 pour une contenance de 5 ares 35 centiares,
- section AD numéro 1206 pour une contenance de 32 ares 89 centiares,
- section AD numéro 1207 pour une contenance de 18 centiares,
- section AD numéro 1208 pour une contenance de 32 centiares,
- section AD numéro 1209 pour une contenance de 80 centiares
- section AD numéro 980 pour une contenance de 11 ares 51 centiares

Soit une contenance totale de 58 ares et 57 centiares.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au Service de la publicité foncière compétent. »

Plus antérieure

L'origine de propriété plus antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître BERNARD, notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE, le 31 mars 2011, est ci-après littéralement retranscrite :

« Originellement, les parcelles ci-dessus visées, appartenait à la Commune de BALARUC LES BAINS de la manière suivante telle qu'elle est portée dans l'acte susvisé du 16 mars 1992 est la suivante :

*a) la parcelle cadastrée sous le numéro 874 avait été acquise à titre d'échange de Monsieur Lucie, Benjamin, Jules ROMAIN croupier demeurant à BALARUC LES BAINS 34 rue de Pins, né à BALARUC LES BAINS le 16 juin 1927 épouse de Madame Marie Thérèse GOUBERTIER aux termes d'un échange multilatéral intervenu suivant acte reçu par Me Léon BOITA notaire à FRONTIGNAN le 13 septembre 1977 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 octobre 1977, volume 408, numéro 443.
Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.*

*b) La parcelle cadastrée sous le numéro 875 a été acquise avec d'autres de plus grande contenance de la Société d'Economie Mixte d'aménagement de BALARUC LES BAINS (SEMABAL) ayant son siège social à la mairie de BALARUC LES BAINS suivant acte reçu par Me Léon BOTTA notaire susnommé le 22 mai 1975 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 5 juin 1975, volume 363, numéro 105.
Cette acquisition a été faite moyennant un prix stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et acquitté depuis lors.*

c) Les autres parcelles ont été acquises de la SEMABAL moyennant le prix de cent quarante mille francs payé après accomplissement des formalités de publicité foncière aux termes d'un acte reçu par Me Léon BOTTA notaire susnommé le 8 octobre 1974 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 novembre 1974, volume 352, numéro 429.

.../... »

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est SGIT, 655 rue René Descartes à 13290 AIX EN PROVENCE.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F - SERVITUDES

Les servitudes, telles qu'elles résultent de l'acte reçu par Maître JULIEN, notaire à FRONTIGNAN, le 18 juin 2015, sont ci-après littéralement retranscrites :

« Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune servitude, à l'exception de celles indiquées dans le cahier des charges et créée dans le règlement de copropriété —

état descriptif de division de l'ensemble immobilier. »

Et elles qu'elles résultent de l'état hypothécaire hors formalités en date du 31 décembre 2021 :

« Disposition n°5 de la formalité 3404P02 2015P5215 : Servitude de passage

Fonds servant : BALARUC LES BAINS – AD 1204

Fonds dominant : BALARUC LES BAINS – AD 1202 à AD 1203

Cette formalité est une charge : oui

Disposition n°2 de la formalité 3404P02 2015P7099 : servitude de passage

Fonds dominant : BALARUC LES BAINS AD 980

AD 1206

Fonds servant : BALARUC LES BAINS AD 1209

AD 1204

Cette formalité est une charge : oui »

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la SARL HABITAT ENGEENERING, la surface habitable est de 20.35m², outre un balcon de 2.83m².

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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 la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par la société ODALYS RESIDENCES laquelle fait état d'un bail commercial en date du 18 octobre 2014 pour une durée initiale de 11 années entières et consécutives sans possibilité de résiliation triennale, moyennant un loyer annuel HT de 3 270,00 €, outre charge, payable par trimestre civil à terme échu.

(Cf. Bail ci-annexé)

Il et ici littéralement repris les mentions figurant dans l'acte reçu le 18 juin 2015 par Maître JULIEN, notaire à FRONTIGNAN dont publication au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 17 juillet 2015 Volume 2015 P n°7123 :

**« CONDITIONS SPECIFIQUES A UNE ACQUISITION DANS
UNE RESIDENCE DE SERVICES A CARACTERE
HOTELIER**

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination principale est une résidence de services à caractère hôtelier.

En même temps que son contrat de réservation, l'ACQUEREUR aux présentes a signé un bon de commande de mobilier sous l'intitulé « kit meubles » (1^o).

Dans ce même contrat de réservation, il a été prévu que l'ACQUEREUR devait signer concomitamment aux présentes un contrat de bail commercial de biens immobiliers meublés au profit d'un exploitant (2^o).

1°) Signature d'un bon de commande de mobilier

Devant s'agir de location meublée, l'ACQUEREUR aux présentes sait qu'il doit garnir les locaux qu'il donne à bail du mobilier nécessaire à leur exploitation. A cet effet, un « Kit meubles » a été signé par l'ACQUEREUR aux présentes, concomitamment à son contrat de réservation.

Un exemplaire de ce « kit meubles » demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Afin de procéder à l'exploitation des locaux par la société ODALYS RESIDENCES, le logement doit être loué meublé et doit rester meublé durant toute la durée d'exploitation, en conséquence l'acquéreur s'engage d'ores et déjà à assurer le financement ou renouvellement du mobilier rendu nécessaire par l'usage ou la vétusté.

2°) Signature d'un contrat de bail commercial

A/

L'ACQUEREUR s'est obligé à donner à bail commercial les biens et droits immobiliers acquis aux termes des présentes, équipés et meublés, à une société exploitante ou à un gestionnaire dénommée SAS ODALYS RESIDENCES dont le siège social est à AIX EN PROVENCE (13591) Les Alizés, Avenue René Descartes — Parc de la Duranne — BP 412

Il résulte du contrat de réservation régularisé entre les parties que la présente vente est soumise à la condition essentielle et déterminante que l'ACQUEREUR régularise concomitamment aux présentes, le bail commercial au profit de ladite société exploitante dont l'acquéreur a eu communication dès avant les présentes.

Cependant, contrairement aux stipulations du contrat de réservation, les parties conviennent expressément que le contrat de bail commercial entre l'ACQUEREUR et la société ODALYS RESIDENCE sera régularisé directement entre elles, sans l'intervention du notaire soussigné, qui n'a pas participé à sa mise au point, postérieurement aux présentes, le tout sous leur entière responsabilité.

Ce bail sera consenti et accepté pour une durée de 11 ans sans possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

S'agissant d'une location meublée, l'ACQUEREUR aux présentes pourra bénéficier, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires, du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou loueur en meublé professionnel (LMP).

L'ACQUEREUR aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé non professionnel, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

B/

Aux termes du contrat de bail, la société exploitante s'engagera auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le petit déjeuner,*
- le nettoyage régulier des locaux,*
- la fourniture de linge de maison*
- et la réception même non personnalisée de la clientèle,*

Dans les conditions prévues par l'article 261 D — 4° -b du code général des impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du bail la T.V.A.

En conséquence, l'ACQUEREUR pourra bénéficier de l'assujettissement à la T.V.A sur les locations (dès lors également qu'il remplira les conditions nécessaires), et donc de sa récupération.

Informations de l'ACQUEREUR

Pour information de l'ACQUEREUR, déclare avoir été informé par le notaire soussigné,

AI des dispositions des articles 261 D 4° du CGI, visé ci-dessus, et 293 F I et II sont rapportées ci-après :

Article 261 D 4° :

« Sont exonérées de la TVA...

« 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.

d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés

à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme. »

Article 293 F :

« I - Les assujettis susceptibles de bénéficier de la franchise mentionnée à l'article 293 B peuvent opter pour le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

It - Cette option prend effet au premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée.

Elle couvre obligatoirement une période de deux années, y compris celle au cours de laquelle elle est déclarée... »

B/ des obligations suivantes :

> de consentir une location à l'exploitant ou gestionnaire pour une durée minimum de neuf années et de s'assurer que ce dernier remplit les conditions imposées aux termes de l'article 261 D du Code Général des Impôts ci-dessus,

> de maintenir l'option d'assujettissement des loyers à la TVA

➤ d'effectuer un reversement partie de TVA initialement déduite en cas de revente ou d'apport des biens objet des présentes jusqu'au commencement de la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 207 — III - 1 de l'annexe II du Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis, sauf application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Déclarations de l'ACQUEREUR et du VENDEUR

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime •de la TVA sur ces locations et notamment que l'exploitant a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services selon les modalités et conditions prévues par l'instruction susvisée.

L'ACQUEREUR s'engage à effectuer une déclaration d'existence auprès du Service des Impôts compétents et à opter (dans la mesure où il est susceptible de bénéficier des franchises de l'article 293 B du Code Général des Impôts) pour l'assujettissement des loyers à la TVA, conformément à l'article 293 F I et II du Code Général des Impôts.

Il déclare être parfaitement informé que cette option doit être adressée impérativement à la Recette des Impôts compétente, selon la situation des immeubles loués, dans un délai de QUINZE (15) jours suivant l'acte notarié.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces obligations et plus spécialement des termes dans lesquels elles sont retranscrites dans le bail sous seing privé conclue avec la société exploitante.

L'ACQUEREUR déclare également faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance et du maintien effectif au travers dudit bail de l'activité économique de résidence de tourisme classée avec services.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement.

De son côté, le VENDEUR déclare ne prendre aucun engagement quant à l'exploitation ou à sa continuation, ni quant au maintien du régime fiscal actuellement en vigueur et s'oblige uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de vendeur.

3*) Mandat conféré à la société IMMOKIP

Ainsi qu'il vient d'être expliqué ci-dessus, l'acquéreur a la possibilité de récupérer la TVA grevant la vente des biens et droits immobiliers objets des présentes (ainsi que du mobilier) sous réserve bien entendu du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

Cependant les parties ont convenu que les trois derniers appels de fonds correspondant à 16.667% du prix seront payés à due concurrence par imputation de la TVA remboursée sous réserve du respect des conditions visées ci-après.

L'acquéreur aura donc la possibilité de payer la partie du prix de la présente acquisition correspondant à 20% du prix hors taxe ou 16.667% du prix toutes taxes comprises, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tel qu'indiqué en première partie de l'acte et comme suit : par imputation de la TVA remboursée au vendeur par l'intermédiaire du mandataire. Le dernier appel de fonds correspondant à 5% sur prix TTC sera quant à lui payé à la livraison ou au plus tard lors du dernier remboursement du crédit de TVA dès lors qu'il serait postérieur à la date de livraison.

Cependant l'acceptation par le vendeur de ce paiement à terme pour la partie correspondante à la TVA récupérée sera subordonnée au strict respect des conditions suivantes (sachant dès lors qu'elles seront respectées, que le solde du prix ne sera pas productif d'intérêts.) :

a) Signature d'un contrat de bail commercial en meublé et d'un contrat de commande de biens mobilier

Le tout tel qu'il est sus indiqué.

b) Mandant conféré à la société IMMOKIP

En tant que de besoin, l'ACQUEREUR confirme le mandat conféré à IMMOKIP COMPTA dont le siège est 2, Rue du Bouloi 75001 PARIS ou tout autre société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer la mission définie dans ce document, et notamment la demande de remboursement de crédit de T.V.A. grevant l'acquisition objet des présentes et le mobilier, et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette société ne confèrera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal. Ce mandat pourra concerner tant la récupération de TVA que les modalités de déclaration fiscales des revenus dégagés par les biens et droits immobiliers objets des présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir à ce jour fixé les modalités et l'étendue du mandat directement avec le mandataire.

L'ACQUEREUR s'interdit de faire quoi que ce soit qui gênerait, retarderait ou qui rendrait impossible la demande qui sera faite en vertu des pouvoirs ci-dessus visés. Notamment, il s'oblige à conférer à l'Administration Fiscale toutes garanties que celle-ci exigerait sous peine de déchéance des délais de paiement fixés aux présentes. Enfin, l'ACQUEREUR s'oblige en tant que de besoin à régulariser toutes demandes ou toutes pièces qui seraient

nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux et ce dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

S'il s'avérait, par extraordinaire, que ce crédit de taxe soit directement versé à l'acquéreur, ce dernier s'oblige à le remettre immédiatement entre les mains du vendeur, à peine de déchéance des délais de paiement fixés aux présentes.

Enfin, si le remboursement de TVA était refusé, ou suspendu pour quelque raison que ce soit, le solde du prix de la présente vente sera immédiatement exigible.

L'acquéreur s'oblige alors à payer le solde du prix de vente de ses deniers personnels, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et au plus tard au jour de la livraison.

Les règlements, qui interviendront, ainsi que déterminé ci-dessus vaudront de plein droit compensation, à due concurrence des sommes versées, avec le solde du prix de vente des biens dont s'agit, et les sommes reçues par la société vendeuse ou l'organisme garant, resteront définitivement acquises à ceux-ci, nonobstant toutes oppositions quelconques de l'acquéreur ou de ses ayants droits ou ayants cause, le tout sans qu'il soit besoin de dresser un acte de quittance.

Nantissement

Pour rendre plus effective l'obligation de paiement résultant des présentes, les parties ont convenues ce qui suit :

L'acquéreur remet en gage à titre de nantissement conformément aux articles 2075 et suivants du code civil, la créance représentative des sommes à recevoir de l'administration fiscale au titre du remboursement de crédit de taxe sur la valeur ajoutée, et ce dès l'encaissement par le mandataire des sommes perçues, et les affecte spécialement au profit du vendeur au paiement du solde du prix.

L'acquéreur s'interdit expressément de demander, tant auprès de l'administration fiscale que du mandataire, le versement à son profit de ce crédit de TVA pour quelque cause que ce soit.

Cette constitution de gage est expressément acceptée par le vendeur.

Les parties dispensent cependant le notaire associé soussigné de signifier le présent nantissement à l'administration fiscale déclarant avoir parfaitement connaissance qu'à défaut de cette signification le présent nantissement n'est pas opposable au créancier.

Avertissement — formalités fiscales — BIC - TVA

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de la nécessité de respecter le délai de quinze jours à compter des présentes pour accomplir l'ensemble des formalités fiscales inhérentes à l'opération objet des présentes, tant en matière de BIC que de TVA.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître le détail de ces formalités et en faire son affaire personnelle dès lors qu'il n'aurait pas mandaté un professionnel comptable ou autre, pour les accomplir.

USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES A L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS ET SPÉCIALEMENT DES LOCAUX DE SERVICES

Chaque ACQUEREUR, du fait de son acquisition, s'oblige à adhérer ou souscrire aux droits et obligations qu'entraîne l'existence de services spécifiques rendus sous forme de prestations communes à chaque lot privatif d'habitation.

L'existence et l'utilité de ces services sont déterminantes pour la jouissance de chacun de ces lots, car, en l'absence de ces prestations, il n'aurait pas été procédé à l'acquisition des lots concernés. En conséquence, chaque copropriétaire s'oblige à faire respecter par ses locataires ou ayants droit les mêmes obligations.

Les activités de service ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions prévues au règlement de copropriété et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans les locaux.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif de services, auquel ils sont destinés ; seul un changement de nature du service résidentiel pourra être effectué, dans le respect de la destination générale de l'immeuble.

**DESTINATION ET CLASSEMENT DUDIT
ENSEMBLE IMMOBILIER EN RESIDENCE
DE TOURISME CLASSEE**

Le règlement de copropriété prévoyant que cet ensemble immobilier devant être exploité en « résidence de tourisme classée », le VENDEUR, savoir :

- déclare avoir pris connaissance des dispositions des articles L. 321-1 à L. 321-4 et des articles D. 321-3 à D. 321-7 du Code du Tourisme,

- s'engage de façon ferme et irrévocable à ce que, tant les parties communes que les parties privatives de l'ensemble immobilier, respectent les critères et normes stipulés à l'arrêté du 4 juin 2010, publié au Journal Officiel du 22 juin 2010, modifié par l'arrêté du 7 mai 2012 et ses annexes afin que ledit ensemble immobilier obtienne son classement en résidence de tourisme 3 étoiles.

Par ailleurs, le VENDEUR s'oblige, savoir :

- à obtenir de l'exploitant unique, la société ODALYS RESIDENCES ci-dessus plus amplement identifiée, la justification du dépôt de la demande de classement auprès de l'organisme évaluateur accrédité, et ce dans le mois de la mise en exploitation de l'ensemble immobilier,

- et à obtenir la décision de classement rendu par le Groupement d'Intérêt Economique ATOUT FRANCE au plus tard dans les douze mois de la mise en exploitation effective de ladite résidence.

Un exemplaire de la décision de classement fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé entête des présentes. »

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- S.A.F.E.R.- Locataires fermiers- Locataires dans immeuble en copropriété- Zones à périmètre sensible- Z.I.F.- Etc..... |
|---|

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^o du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 -
Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par
l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au
JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Prémption et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie à fournir par l'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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – 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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

En aucun cas, le 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 séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par

l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – Vente 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 d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite

de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des 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 IV : Dispositions postérieures à 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 :

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste 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.

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre

définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en 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 juillet 1994).

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

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

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

**Ainsi fait et dressé par Me Frédéric ALLÉAUME
Avocat poursuivant**

A LYON

le 4 avril 2022

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Plan cadastral**
- 3. Diagnostics**
- 4. Bail**