

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES

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

Un APPARTEMENT de type T2 en duplex sis dans le bâtiment B au niveau du quatrième et cinquième étages d'un immeuble en copropriété dénommé « Le Fidji » situé avenue Navigarde 34280 - LA GRANDE MOTTE, figurant au cadastre de ladite commune sous les références section AD n° 19, lieudit « 19 avenue Navigarde », pour une contenance de 00ha 05a 92ca.

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION dénommé « FCT HUGO CREANCES I », représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée « GESTION ET TITRISATION INTERNATIONALES »), société anonyme, inscrite au RCS de Paris sous le n°380 095 083, au capital de 800.000,00 €, ayant son siège social 29-31 rue Saint Augustin – 75002 Paris, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits du CREDIT LYONNAIS, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 4 août 2010, conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, contenant celles détenues sur la SA, pour lesquelles Monsieur s'est porté caution solidaire,

Pour domicile est élu au cabinet de Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER y domiciliés 23 Bis rue Magelone 34000 MONTPELLIER,

avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Montpellier

CONTRE :

Madame,

Monsieur,

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la 2ème Chambre de la Cour d'appel de Nîmes le 4 mai 1988, confirmant un jugement du Tribunal de commerce de Carpentras du 21 juin 1985, signifiés à Monsieur, conformément aux dispositions de l'article 877 du Code civil selon PV dressé le 1er décembre 2016 et à Madame, selon PV dressé le 6 février 2017,

le poursuivant a suivant exploit délivré respectivement les 5 et 12 juin 2018, par le ministère de la SCP HAMOU-CERRUTI, huissiers de justice associés à VALREAS (84) et la SCP FOROT – BADOUX-LAURENT, huissiers de justice associés à SAINT PAUL TROIS CHATEAUX (26), le FONDS COMMUN DE TITRISATION dénommé « HUGO CREANCES I », représenté par sa société de gestion, la SA GTI ASSET MANAGEMENT, (ci-après le FCT HUGO CREANCES I), a fait commandement aux parties saisies d'avoir à lui payer immédiatement :

Principal	133.754,09 €
Intérêts au taux légal arrêtés au 13.04.2018	172.504,35 €
Intérêts au taux légal postérieurs au 13.04.18 jusqu'au parfait paiement dont la loi conserve le rang	MEMOIRE
Frais, pénalités et accessoires	MEMOIRE
Autres sommes	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE Arrêté au 13.04.2018	----- 306.258,44 €

(trois cent six mille deux cent cinquante-huit euros et quarante-quatre centimes),

SAUF MEMOIRE ERREUR OU OMISSION ET SOUS RESERVE DES SOMMES A DEVOIR JUSQU'AU REGLEMENT DEFINITIF.

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 :

La constitution de la SCP DORIA AVOCATS, avocats, par le ministère de Maître Vincent RIEU, avocat associé de ladite SCP, Avocats au Barreau de MONTPELLIER, y demeurant : 23 Bis rue Maguelone MONTPELLIER, avec élection de domicile en son cabinet

L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

L'avertissement que le débiteur doit payer ces 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 ;

La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

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 au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de Montpellier ;

L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

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 ;

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 ;

L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

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 de Grande Instance de Montpellier siégeant Place Pierre Flotte 34040 MONTPELLIER CEDEX 1 ;

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 cette loi ;

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. 331-1 du code de la consommation.

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Montpellier le

Le 1er Bureau du service de la publicité foncière de Montpellier a délivré le 27 juillet 2018 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 26 septembre 2018 délivré par le ministère de la SCP HAMOU-CERRUTI, huissiers de justice associés à VALREAS (84) et la SCP FOROT – BADOUX-LAURENT, huissiers de justice associés à SAINT PAUL TROIS CHATEAUX (26), le poursuivant a fait délivrer à Madame, Monsieur, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Montpellier pour le 5 novembre 2018 à 14H00,

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Montpellier, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Sur la commune de la GRANDE MOTTE (Hérault),

Dans un immeuble en copropriété dénommé « Le Fidji » situé avenue Navigarde, formant le numéro 208 de la station prioritaire de la GRANDE MOTTE,

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références section AD n° 19, lieudit « 19 avenue Navigarde, pour une contenance de 00ha 05a 92ca.

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Le lot numéro Quatre-vingt-douze (92) : consistant en un appartement sis dans le bâtiment B au niveau du quatrième et cinquième étages, douzième porte à gauche en sortant de l'ascenseur numéro un (au-dessus), se composant de deux pièces, cuisine, salle de bains, wc, entrée, dégagement, rangement, loggias.

Et les 49/10.000ème de la copropriété du sol et des parties communes.

Il est ici précisé que les parkings sont parties communes générales et que l'utilisation d'un parking est réservé à chaque appartement.

La numérotation de ces parkings figure sur le plan des parkings dressé par l'architecte, Monsieur MALREIT, chaque parking portant un numéro physique identique au numéro du lot « appartement » à l'usage duquel il est réservé.

Selon acte en date du 6 septembre 2018, Maître Frédéric BRINGUIER, huissier de justice à Sète a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

OCCUPATION : L'appartement est occupé par Monsieur et Madame en vertu d'un bail en date du 5 août 2017 moyennant le versement d'un loyer mensuel de 700 € charges comprises.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers dépendaient de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame, son épouse pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIEU, notaire à MONTPELLIER le 26 mai 1975, dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau de la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 6 juin 1975, volume 87, n° 497.

Ensuite du décès de Monsieur, il a été publié une attestation après décès reçue le 27 juin 2003 par Maître Michel BRUEY, notaire associé à ORANGE (84), dont une expédition a été publiée au service de la publicité Foncière de MONTPELLIER le 4 août 2003, volume 2003P n° 10017.

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître ANDRIEU, notaire associés à MONTPELLIER, le 21 octobre 1974, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 3 décembre 1974, volume 78 numéro 350, repris pour ordre selon bordereau rectificatif du 26 février 1975 volume 82 numéro 431.

Modifié suivant acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître ANDRIEU, notaire associé à MONTPELLIER, du 22 octobre 1975, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 7 novembre 1975, volume 95 numéro 265.

Modifié selon acte reçu par Maître ANDRIEU, notaire associés à MONTPELLIER, le 19 mai 1976, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 9 juillet 1976 volume 109 numéro 211.

Modifié selon acte reçu par Maître CAPELA-LABORDE, notaire à MONTPELLIER le 24 février 2011, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 mars 2011, volume 2011P n° 6266, repris pour ordre selon attestation rectificative du 25 juillet 2011, publiée le 29 juillet 2011 volume 2011P n° 12495.

Syndic :

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la Société FONCIA, avenue de l'Europe à LA GRANDE MOTTE (34280)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

DECHARGE DE RESPONSABILITE

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

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

(Superficie, amiante, termites, plomb, diagnostic de performance énergétique.....)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

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

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

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

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

AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX

ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le 5 novembre 2018 à 14 heures.

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

Article R 322-15 :

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

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

L'adjudication aura lieu en UN lot sur la mise à prix de :

SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUROS),

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

MISE A PRIX

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

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUROS).

Le présent cahier des Conditions de vente rédigé par la SCP DORIA AVOCATS, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

A MONTPELLIER, le 21 septembre 2018

PIECES ANNEXES :

- assignation au débiteur
 - état hypothécaire sur publication du commandement
- valant saisie