

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **A LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY**, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la **SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET)**, inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

## **CONTRE :**

**AUDIENCE D'ORIENTATION DU :**  
**LUNDI 4 MAI 2026 A 09H00**

Sur la commune de Narbonne (11100), les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la Résidence « FELIX ALDY » ; située 10, rue Felix Aldy et cadastrés section AR n°145, lots n°2, 4 et 6.

Mise à prix : CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €)

***Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Narbonne, au plus offrant et dernier enchérisseur, le bien ci-après désignés :***

Sur la commune de Narbonne (11100), les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la Résidence « FELIX ALDY » ; située 10, rue Felix Aldy et cadastrés section AR n°145, lots n°2, 4 et 6.

Selon état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 11 avril 1980, publié au service de la publicité foncière le 22 avril 1980 sous la référence volume 7079 n°9.

**SAISI AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :**

**Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY**, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la **SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET)**, inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat :

**Maître Thierry CHOPIN**, Avocat de la SELAS CHOPIN-PEPIN & Associés, Avocat au Barreau de Narbonne, demeurant 13, Square Gambetta, 11000 CARCASSONNE, qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

**EN VERTU DE :**

- D'une hypothèque légale prise en vertu d'un commandement de payer les charges de copropriété signifié suivant acte de la SCP MANFREDI-VINCENT, commissaires de justice à Narbonne, en date du **21 août 2024**.

Hypothèque légale prise le **6 septembre 2024** et enregistrée sous le n°1104P01 2024V2646 pour un montant de 10.946,80 €.

- De la copie exécutoire d'un jugement de procédure accélérée au fond rendu par le Tribunal judiciaire de NARBONNE le **28 janvier 2025** (RG 24/01585), signifié par voie de commissaire de justice le **12 février 2025**, définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de MONTPELLIER du **20 mai 2025**.
- Du procès-verbal en date du **16 octobre 2025** de l'assemblée générale des copropriétaires,

« **FAIT COMMANDEMENT A :**

**DE, PAYER A LA REQUERANTE**  
**DANS UN DELAI DE HUIT (8) JOURS :**

*Ou pour lui, à moi, Commissaire de Justice susdit et soussigné, ayant pouvoir à cet effet, porteur des pièces, chargé de recevoir et quittancer, tant en deniers qu'en quittances valables :*

*Les sommes suivantes arrêtées au 30 juillet 2025 :*

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 229,03 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 30 juillet 2025,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

***Soit la somme totale, sauf mémoire, de 12 058,41 € - douze mille cinquante-huit euros et quarante et un centimes (décompte arrêté au 30 juillet 2025), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.***

*Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.*

**AVERTISSANT** *que, faute par eux de satisfaire au présent commandement de payer dans le délai DE HUIT JOURS, la procédure afin de vente de l'immeuble dont la désignation suit, se poursuivra et à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution de Narbonne pour voir statuer sur les suites de la procédure. »*

**Au jour de délivrance de l'assignation, la créance actualisée s'établissait à la somme de 12.976,78€, se décomposant comme suit :**

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 1147,40 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 18 février 2026,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

### **DESCRIPTION DU BIEN :**

Le bien objet de la présente procédure a fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par Maître Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de justice à Narbonne, le **19 février 2026**.

Ce dernier mentionne :

Il s'agit d'un appartement de TYPE 3 d'une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée situé dans un immeuble élevé de 2 étages.

La pièce séjour/cuisine est d'une superficie d'environ 21 m<sup>2</sup> avec un sol recouvert côté cuisine d'un carrelage et côté salon d'un revêtement stratifié.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche, avec deux fenêtres donnant côté cour.

La salle de bain, d'une superficie de 2,80 m<sup>2</sup> est constituée d'un toilette, d'un meuble vasque et d'une douche à l'italienne.

Présence également d'une fenêtre PVC.

Deux chambres constituent l'appartement.

La première de 13m<sup>2</sup> est équipée d'une fenêtre PVC.

Tout comme la seconde chambre d'une superficie de 11 m<sup>2</sup>.

Le bien est également pourvu d'un petit jardin et d'une cave de 16 m<sup>2</sup>.

### **MODE D'OCCUPATION :**

Le bien est actuellement loué selon bail d'habitation conclu le 21 juin 2025, moyennant un loyer mensuel de 580 € + 20€ de charge.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à  
pour en avoir acquis :

- 50% selon attestation après décès reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 26 septembre 1995, publiée au service de la publicité foncière le 20 octobre 1995, sous la référence volume 95P8091.
- 50% selon donation reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 28 juin 2007, publiée auprès du service de la publicité foncière le 2 août 2007, sous la référence 1104P02 2007P6916.

### **SERVITUDE ET URBANISME :**

En références aux dispositions de l'article L322-10 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu, tant d'urbanisme que de servitude générale et feront leurs affaires personnelles, sans que la responsabilité du poursuivant ou de son avocat ne puisse être recherchée.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que tout modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de la propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

## **OBSERVATIONS :**

Les renseignements concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés, ni recherchés, pour quelques causes que ce soit.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer.

En conséquence, il ne pourra être recherché sa responsabilité à l'occasion d'erreur, inexactitude ou omission, qui pourrait s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé au droit du vendeur, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot immobilier mis en vente, ainsi que de vérifier tout autre élément.

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.

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE I : GENERALITES :**

#### **ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE :**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 et 1377 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 – DECLARATION DE CREANCE :**

Le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription, dans les deux mois à compter de la dénonciation et à dénoncer le même jour, ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration, au créancier poursuivant et au débiteur dans les mêmes formes ou par signification.

Le créancier qui n'a pas respecté ce délai et qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait, peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti. La requête, présentée au juge de l'exécution, doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de contestation de la vente amiable. Le juge statue par ordonnance.

#### **ARTICLE 3 – TITRES DE PROPRIETE :**

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'adjudicataire 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 de justice, 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 jugées.

#### **ARTICLE 4 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE :**

L'adjudicataire sera propriétaire des immeubles vendus, par le seul fait de l'adjudication, sauf la surenchère du dixième dans les dix jours.

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 les parties 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 5 – ENTREE EN JOUISSANCE :**

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

Le titre de vente est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Sauf si le Cahier des Conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire 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 6 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES :**

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont l'immeuble est ou pourra être grevé à compter du jour fixé pour son entrée en jouissance.

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 7 – BAUX ET LOCATIONS :**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 8 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES :**

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 9 – 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 aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 10 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## **CHAPITRE II-FORMALITES :**

### **ARTICLE 1 – PROCÉDURES DES SURENCHERES :**

Les enchères sont portées, conformément à la loi, par ministère d'avocat exerçant près le Tribunal judiciaire de Narbonne.

Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement.

Ne peuvent se porter enchérisseur, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées ;

- Le débiteur saisi,
- Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,
- Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Le taux de chaque enchère sera librement déterminé par l'avocat enchérisseur.

Toutefois, il est formellement précisé que les enchères seront au minimum de 100 € jusqu'à 10.000 € et au-delà de 1.000 € par enchère.

### **ARTICLE 2 – MODE D'ADJUDICATION :**

Selon les dispositions de l'article R.322-46 du CPCE, l'avocat dernier enchérisseur, est tenu de déclarer au greffier avant l'issue de l'audience l'identité de son mandant.

### **ARTICLE 3 – SOLIDARITE :**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et exécution du présent cahier des conditions de vente entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes co-obligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

### **ARTICLE 4 – SURENCHERE :**

Toute personne peut faire surenchère sous la constitution d'un avocat près le Tribunal Judiciaire de Narbonne dans les dix jours qui suivent l'adjudication, sauf prorogation légale de ce délai.

Cette déclaration ne sera pas reçue après l'heure fixée par le Tribunal pour la fermeture du greffe.

La surenchère est au moins égale au dixième du prix principal d'adjudication. Elle ne peut être rétractée. La procédure de surenchère sera poursuivie, sauf accord entre les parties à la saisie et à la vente ou décision judiciaire.

Les formalités de publicité seront réalisées à la diligence du surenchérisseur ou à défaut par celle du créancier poursuivant la vente.

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente. Si le prix de vente est inférieur aux frais engagés, ces derniers seront payés en sus du prix.

Si au jour de la nouvelle adjudication sur surenchère, aucun enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire pour le montant de sa surenchère.

Si l'adjudicataire sur surenchère s'abstient de remplir les formalités légales et celles imposées par le présent cahier des conditions de vente, il s'expose aux poursuites de réitération des enchères (anciennement folle enchère).

#### **ARTICLE 5 – LEVEE, SIGNIFICATION ET PUBLICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION :**

Lorsque l'adjudicataire a rempli les formalités prévues par la loi, ainsi que par le chapitre III du présent cahier des conditions de vente, la greffe délivre à son avocat le jugement d'adjudication.

Pour être opposable aux tiers, cette décision devra être publiée au service de la publicité foncière selon les règles prévues pour les ventes judiciaires par l'acquéreur ou à défaut par le créancier poursuivant la distribution.

Lors de cette publication, l'avocat de l'adjudicataire sollicitera la délivrance d'états sur formalités et copies d'actes établissant l'origine trentenaire. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

Toutes les formalités prévues par le présent article et leurs frais seront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

#### **ARTICLE 6 – PURGE, DISTRIBUTION ET MAIN LEVEE :**

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

En ce cas, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, 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.

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 CPCE.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

### **CHAPITRE III-REGLEMENTS**

#### **ARTICLE 1 – GARANTIES A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE :**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre, par son mandant, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné ci-après, représentant 10% du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie ne puisse être inférieur à TROIS MILLE EUROS, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6° du CPCE.

Si l'avocat juge opportun, il pourra lui être demandé le versement d'une partie, ou même de la totalité de l'enchère, ainsi qu'une garantie relative aux frais et émoluments.

S'il n'a pas été déclaré adjudicataire, l'intégralité des sommes versées lui est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et le cas échéant au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 2 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE, DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES TAXES EXIGIBLES :**

La vente devenue définitive, l'adjudicataire devra payer, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente devenue définitive, à l'avocat poursuivant les frais de poursuite taxés par le juge lors de la mise en vente dans les conditions des articles R 322-42 et R 322-58 du CPCE, ainsi que le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Le paiement des frais par l'adjudicataire revenant à l'avocat poursuivant sera réglé une fois la vente devenue définitive. Passé le délai d'un mois, les frais porteront intérêt au taux légal et deux mois après la vente définitive, les frais porteront intérêt au taux légal majoré.

La copie exécutoire du jugement d'adjudication ne pourra être délivrée par le greffe qu'après la remise de la quittance desdits frais.

Au cas de vente en plusieurs lots, les adjudicataires doivent supporter les frais et droits de poursuites en proportion du prix de leurs adjudications définitives respectives.

Quand un immeuble est retiré de la vente, les adjudicataires des autres lots supporteront les frais exposés.

L'adjudicataire devra acquitter, dans les délais légaux, les émoluments de l'avocat adjudicataire, tous les droits d'enregistrement et taxes exigibles auxquels l'adjudication donnera lieu, sous peine de majorations et pénalités fiscalement applicables.

Notamment si la mutation entre dans le champ d'application de la TVA, l'adjudicataire versera au Trésor Public, pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication et des frais, la somme dont ce dernier pourrait être redevable à ce titre, en raison de l'adjudication et compte tenu de ses droits à déduction.

L'ensemble de ces charges est à payer en sus du prix de l'adjudication.

### **ARTICLE 3 –PAIEMENT DU PRIX :**

L'adjudicataire devra obligatoirement consigner le montant du prix dans le délai de deux mois après l'adjudication définitive et à peine de réitération des enchères.

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 ou sur le compte CARPA près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du CPCE.

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

Passé le délai de deux mois après l'adjudication définitive, le prix d'adjudication est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Au-delà du délai de 4 mois après l'adjudication, les intérêts sont majorés de 5 points en application de l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier et de l'article 15 de l'ordonnance du 21 avril 2006.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignation 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.

L'adjudicataire ne pourra, avant la consignation 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 du bien.

### **ARTICLE 4 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG :**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander par requête au juge de l'exécution à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire, dans la limite des fonds séquestrés. La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de 15 jours pour faire opposition à cette décision.

Les intérêts, frais et accessoires de cette 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 toute ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt aux taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

#### **CHAPITRE IV : SANCTIONS ENCOURUES PAR L'ADJUDICATAIRE :**

##### **LA REITERATION DES ENCHERES :**

A défaut pour l'adjudicataire de consigner le prix dans les conditions ci-dessus énoncées et de payer les frais taxés, la vente est résolue de plein droit.

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.

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

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers du débiteur saisi ou au débiteur saisi lui-même.

Dans tous les cas, l'adjudicataire défaillant devra les intérêts du prix de son adjudication, conformément à la loi, jusqu'au jour de l'adjudication définitive sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

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

L'adjudicataire, sur réitération des enchères, devra toujours payer l'avocat qui aura poursuivi la vente, la totalité des frais de poursuite et émoluments qui ne lui auraient pas été soldés par l'adjudicataire défaillant.

Toutes les clauses et conditions du cahier des conditions de vente non contraires au présent article seront applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

## **CHAPITRE V : RESERVES GENERALES :**

Les poursuivants ne sont tenus à aucune des obligations du vendeur d'immeuble telles que définies par la loi. En conséquence, les adjudicataires ne pourront exercer à leur encontre aucun recours sur ce fondement.

Les biens saisis sont mis en vente sous les plus expresses réserves, les adjudicataires étant censés connaître les biens tels qu'ils existent et se comportent au jour de l'adjudication. Toutes les indications, même administratives, ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

Les inexactitudes et dégradations ne pourront donner lieu à aucun recours à l'encontre des poursuivants, ni à aucune action en résiliation ou diminution du prix.

La présente clause est absolument de rigueur pour les ventes à la Barre du Tribunal.

## **CHAPITRE VI : LA VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE :**

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

Les conditions de la vente amiable décidées au préalable par le juge seront contrôlées par lui à l'audience prévue à cet effet.

Le vente ne sera parfaite qu'une fois ce contrôle effectué. A défaut, le juge ordonne la vente forcée.

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix, des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret 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 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.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts ainsi que toutes sommes acquittées par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés conformément au présent cahier des conditions de vente, entre les mains de la CARPA, désignée en qualité de séquestre, après le jugement constatant la vente.

Ces sommes sont acquises au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

En cas de défaut de conclusion de la vente, du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires, relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire.

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

Les radiations d'inscriptions seront ordonnées par le juge sur présentation de l'état hypothécaire qui lui est remis.

L'acte notarié et le jugement ordonnant les radiations seront publiés à la diligence de l'acquéreur, de son avocat ou de son notaire.

Les frais de radiation seront prélevés par privilège sur le prix de vente consigné entre les mains de la CARPA.

L'acquéreur paiera en sus les droits d'enregistrement ou la TVA applicable.

### **CHAPITRE VII : ELECTION DE DOMICILE :**

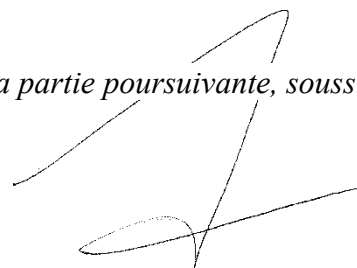
Domicile élu de droit :

- Pour l'adjudicataire, au Cabinet de l'avocat qui se sera rendu adjudicataire,
- Pour le poursuivant, au Cabinet de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente ou constitué sur la procédure de subrogation.

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

**FAIT ET REDIGE à Narbonne,  
Le 02 mars 2026**

*Par Maître Thierry CHOPIN, avocat de la partie poursuivante, soussigné.*



## ANNEXES

---

- Extrait de plan cadastral
- Etat hypothécaire, 7 mai 2024 et 18 juin 2025
- Commandement de payer, 12-13 novembre 2025
- Procès-verbal descriptif, 19 février 2026
- Assignation en audience d'orientation
- Bail d'habitation