



Doss. 080485

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION

---

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des Créées du Tribunal de Grande Instance de NIMES séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **TROIS LOTS**, l'immeuble ci-après désigné :

**Commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE (Gard) :**

**LOT 1** Une parcelle de terre nue et non cultivée cadastrée :

⇒ SECTION AH n°117 LIEUDIT « ARNES » d'une contenance cadastrale de 33a 95ca

**LOT 2** Une parcelle de terre nue et non cultivée cadastrée :

⇒ SECTION AH n°131 LIEUDIT « ARNES » d'une contenance cadastrale de 1ha 94a 20ca  
**Etant précisé que le bien est non délimité**

**LOT 3** Une parcelle de terre nue et non cultivée cadastrée :

⇒ SECTION AH n°140 LIEUDIT « ARNES » d'une contenance cadastrale de 11a 98ca

1  
Cabinet REINHARD DELRAN  
Avocats  
16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4  
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

## A LA REQUETE DE

---

**SELARL STEPHAN SPAGNOLO, représentée par Maître Stéphane SPAGNOLO,** Mandataire judiciaire, domicilié PARC KENNEDY - BAT C1 285 Rue Gilles de Roberval 30915 NIMES CEDEX 02, **pris en sa qualité de mandataire liquidateur de Madame**

\_\_\_\_\_ nommé à ces fonctions suivant jugement du Tribunal de commerce de NIMES en date du 10 octobre 2007.

**Ayant pour Avocat Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocats au Barreau de NIMES, dont le siège social est 16 Rue des Greffes – 30000 NIMES Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90**

## EN PRESENCE DE

---

**Monsieur** \_\_\_\_\_, domicilié

**Madame** \_\_\_\_\_ domiciliée

**Monsieur** \_\_\_\_\_ domicilié

**Madame** \_\_\_\_\_ domiciliée

## EN VERTU

---

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES le 30 août 2018 entre les susnommés, signifié à :

- ⇒ Madame \_\_\_\_\_ par acte de la SCP PRONER & OTT en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018
- ⇒ Madame \_\_\_\_\_ par acte de la SCP TARBOURIECH & SIBUT BOURDE en date du 26 novembre 2018
- ⇒ Monsieur \_\_\_\_\_ de la SCP TARBOURIECH & SIBUT BOURDE en date du 26 novembre 2018
- ⇒ Monsieur \_\_\_\_\_ par acte de la SCP BIANCHI FERRANDINO MAYOR TAUPIN en date du 12 septembre 2018

revêtu du certificat de non appel en date du 4 janvier 2019

Le dispositif dudit jugement est le suivant :

#### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Ordonne la licitation en un, deux ou trois lots lot des biens dépendant de l'indivision situés commune de Garrigues Sainte Eulalie et cadastrés

AH 117 pour une mise à prix de 2 310 €,  
AH 131 pour une mise à prix de 13 300 €  
AH 140 pour une mise à prix de 840 €

Dit que l'adjudication, tenue aux mêmes dates que les audiences de saisie immobilière, interviendra à la première audience utile des criées du Tribunal de Grande Instance de Nîmes sur le cahier des charges établi par la SCPA rd avocats & associés,

Dit qu'en cas de carence de l'offre, la mise à prix pourra être abaissée du quart, puis de moitié,

Dit qu'il sera procédé aux formalités de publicité comme en matière de saisie immobilière conformément aux articles R 322-31 et R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution,

Désigne la SCP PRONER et OTT, huissier de justice, pour assurer la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin d'un serrurier et de la force publique,

Dit que les dépens de l'instance seront employés en frais privilégiés de partage.

LE GREFFIER

LE JUGE

#### DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Telle qu'elle figure dans le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES le 30 août 2018 et dans le rapport dressé par le Cabinet BRUNEL IMMOBILIER, Expert immobilier, en date du 11 avril 2018, **joint aux présentes**.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

#### MATRICE CADASTRALE

**Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.**

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

---

***Il sera annexé ultérieurement.***

Mais d'ores et déjà l'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

Les biens désignés appartiennent à :

**Monsieur** \_\_\_\_\_ domicilié

**Madame**  
domiciliée

**Monsieur** \_\_\_\_\_ domicilié

**Madame**  
domiciliée

Pour les avoir reçus selon attestation après décès du 28 juin 1985 établie par acte passé de Maître ARNAUD, Notaire, publiée le 11 juillet 1985, volume 340 N° 268 au Service de la publicité foncière de NIMES – 1<sup>er</sup> bureau.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

LIBRE

**SASU BI**  
**BRUNEL IMMOBILIER**  
**TRANSACTIONS IMMOBILIERES & COMMERCIALES**  
**8 boulevard Amiral COURBET – 30000 NIMES**  
**CP : 1170T10**  
**Expert immobilier agréé collège des experts.**  
**Adhérent SNPI**  
Brunel-immobilier@wanadoo.fr  
**TEL : 04.66.76.29.29 / FAX : 04.66.36.71.18**  
**06.10.81.34.81**

SELARL SPAGNOLO  
Mandataire judiciaire  
285, rue Gilles Roberval  
Parc Kennedy Bat C1  
CS 52030  
30915 Nîmes

A Nîmes le 11 avril 2018

Ref : \_\_\_\_\_ FM – 1699 – 12.

Maître,

Pour faire suite à votre courrier en date du 28 mars 2018, concernant l'affaire ci-dessus référencée, vous trouverez ci-après la synthèse des recherches effectuées afin de déterminer une valeur vénale de trois parcelles de terre.

Il s'agit de trois parcelles de terres nues, situées sur la commune de Garrigues Saintes Eulalie (Gard), cadastrées, savoir :

Section	Numéro	Contenance
AH	117	33a 9ca
AH	131	1 ha 94 a 20 ca
AH	140	11 a 9ca
<b>Total</b>		<b>02ha 40 a 13 ca</b>

Il nous a été difficile de situer précisément lesdites parcelles, en effet les extraits de plans cadastraux nous démontrent que ces parcelles sont situées en dehors de toute habitation. Nous avons dû procéder à un regroupement avec des photos aériennes afin de centrer au mieux les parcelles objets de la présente estimation.

Malgré ces deux éléments pour situer les parcelles il nous est quasiment impossible, sans faire appel à un géomètre expert de les localiser précisément, en effet le découpage naturel des vues aériennes ne correspondent pas avec le découpe des parcelles cadastrales.

Nous considérerons donc, qu'il s'agit de parcelle de terres nues et non cultivées et nous calculerons un prix, uniquement basé sur une valeur au mètre carré.

5

Les documents d'urbanisme de la commune de Garrigues Saintes Eulalie, nous indiquent que ces trois parcelles se situent dans la Zone AP du PLU, ce qui correspond à une zone agricole à préserver de toute construction.

Nous avons également interrogé les agences locales afin d'avoir une comparaison possible sur d'autres ventes effectuées dans le secteur, sans aucun résultat, en effet aucune agence locale n'a procédé à de telles ventes récemment.

Finalement nous avons interrogé les services de la SAFER, qui nous ont permis d'obtenir un coût moyen des terres agricoles non cultivées dans le secteur et son évolution au fil des ans.

Il ressort de cette prise de contacte un prix à l'hectare de neuf mille huit cents euros (9.800,00 €), au mètre carré, soit quatre vingt dix huit centimes (0,98 €) le M<sup>2</sup>.

Nous pouvons donc établir les prix suivants :

Sur la parcelle cadastrée AH 140, d'une surface de 1.198 M<sup>2</sup> :  
 $1.198 \times 0,98 \text{ €} = 1.174,04 \text{ €}$ , arrondi à **mille deux cents euros (1.200,00 €)**.

Sur la parcelle cadastrée AH 131, d'une surface de 19.420 M<sup>2</sup> :  
 $19.420 \times 0,98 \text{ €} = 19.031,60 \text{ €}$ , arrondi à **dix-neuf mille euros (19.000,00 €)**.

Sur la parcelle cadastrée AH 117, d'une surface de 3.395 M<sup>2</sup> :  
 $3.395 \times 0,98 \text{ €} = 3.327,10 \text{ €}$ , arrondi à **trois mille trois cents euros (3.300,00 €)**.

Soit une valeur globale des trois parcelles de :  $1.200,00 + 19.000,00 \text{ €} + 3.300,00 \text{ €} = 23.500,00 \text{ €}$ .

Total de la valeur vénale des trois parcelles :

**VINGT-TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (23.500,00 €)**

A.BRUNEL.

PJ : extrait de plans cadastraux  
Vues aériennes  
Relevé SAFER













Departement :  
GARD  
Commune :  
GARRIGUES SAINTE EULALIE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH 30032  
30032 NIMES CEDEX 1  
tél. 04.66.87.60.67 -fax 04.66.87.60.67  
cdfn.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

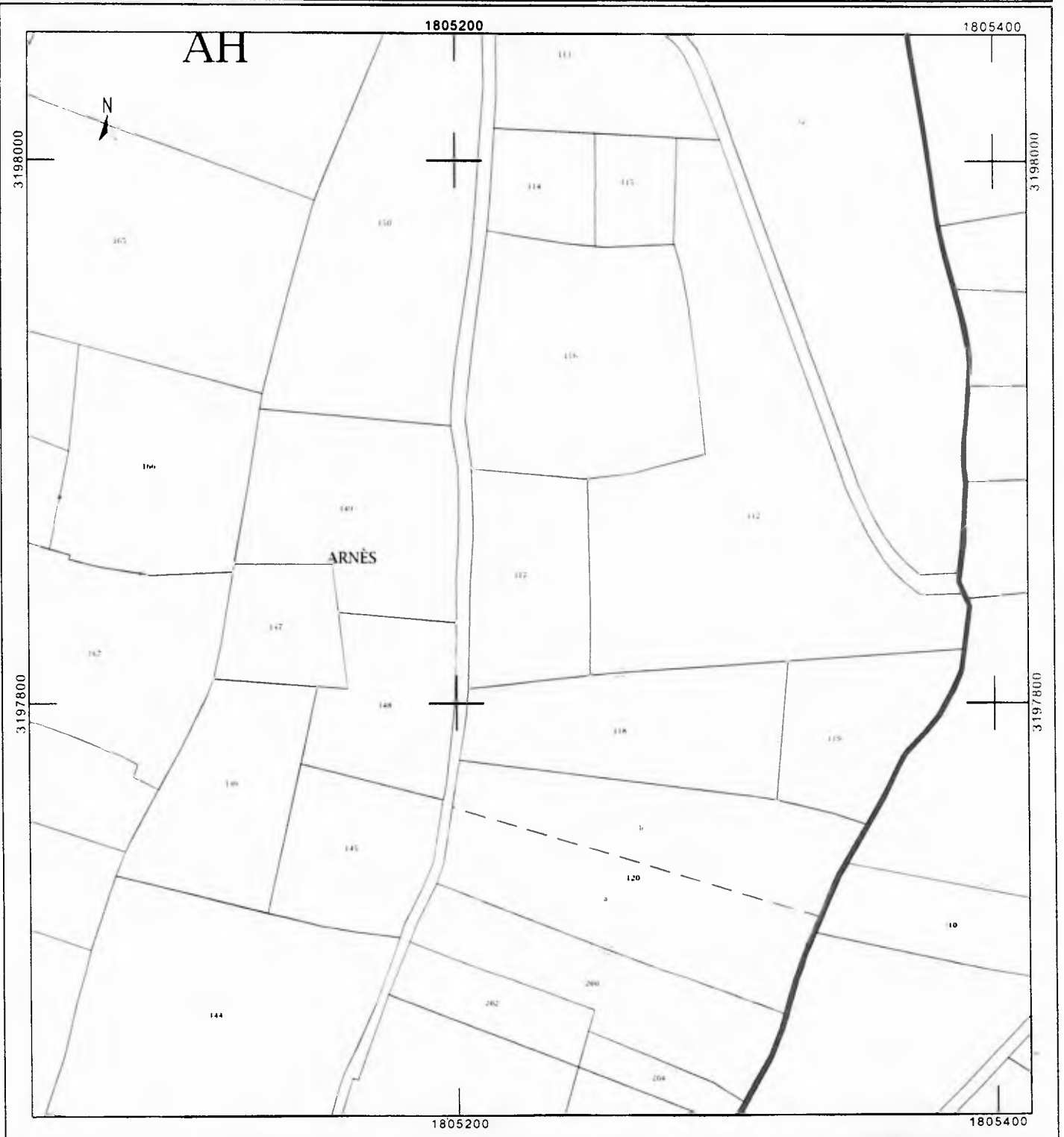
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/03/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



10

Département :  
GARD  
Commune :  
GARRIGUES SAINTE EULALIE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH 30032  
30032 NIMES CEDEX 1  
tél. 04 66 87 60 67 -fax 04 66 87 60 67  
cdif.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/03/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
GARD  
  
Commune :  
GARRIGUES SAINTE EULALIE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH 30032  
30032 NIMES CEDEX 1  
tél. 04.66.87.60.67 -fax 04.66.87.60.67  
cdf.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/03/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



12

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 01/10/2019  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1904654338

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 126			GARRIGUES SAINTE EULALIE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AH	0131			ARNES	1ha94a20ca	1				

#### MENTIONS PARTICULIERES

(1) bien non délimité

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**

13

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 01/10/2019  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1904654252

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 126 GARRIGUES SAINTE EULALIE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AH	0117			ARNES	0ha33a95ca					
AH	0140			ARNES	0ha11a98ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 1

  
**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**

*Mh*





DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
GARRIGUES SAINTE EULALIE

Section : AH  
Feuille(s) : 000 AH 01  
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/2000  
Date de l'édition : 01/10/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :  
Cachet du service d'origine :

NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH

30032 NIMES CEDEX 1  
Téléphone : 04.66.87.60.67  
Fax : 04.66.87.60.67  
cdf.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_  
L' \_\_\_\_\_



16

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
GARRIGUES SAINTE EULALIE

Section : AH  
Feuille(s) : 000 AH 01  
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 01/10/2019

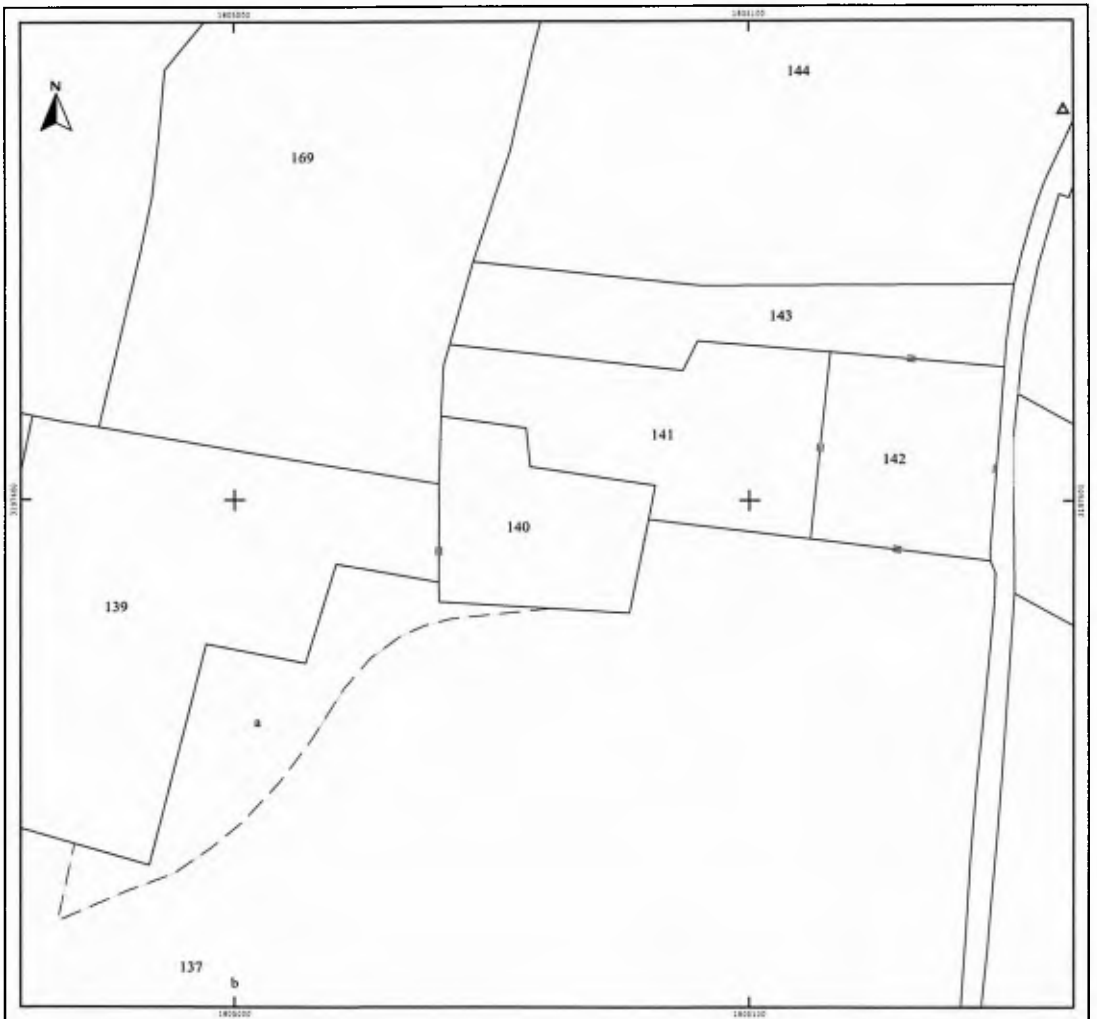
Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :  
Cachet du service d'origine :

NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH

30032 NIMES CEDEX 1  
Téléphone : 04.66.87.60.67  
Fax : 04.66.87.60.67  
cdf.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_  
L' \_\_\_\_\_



17

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
GARRIGUES SAINTE EULALIE

Section : AH  
Feuille(s) : 000 AH 01  
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/2000  
Date de l'édition : 01/10/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :

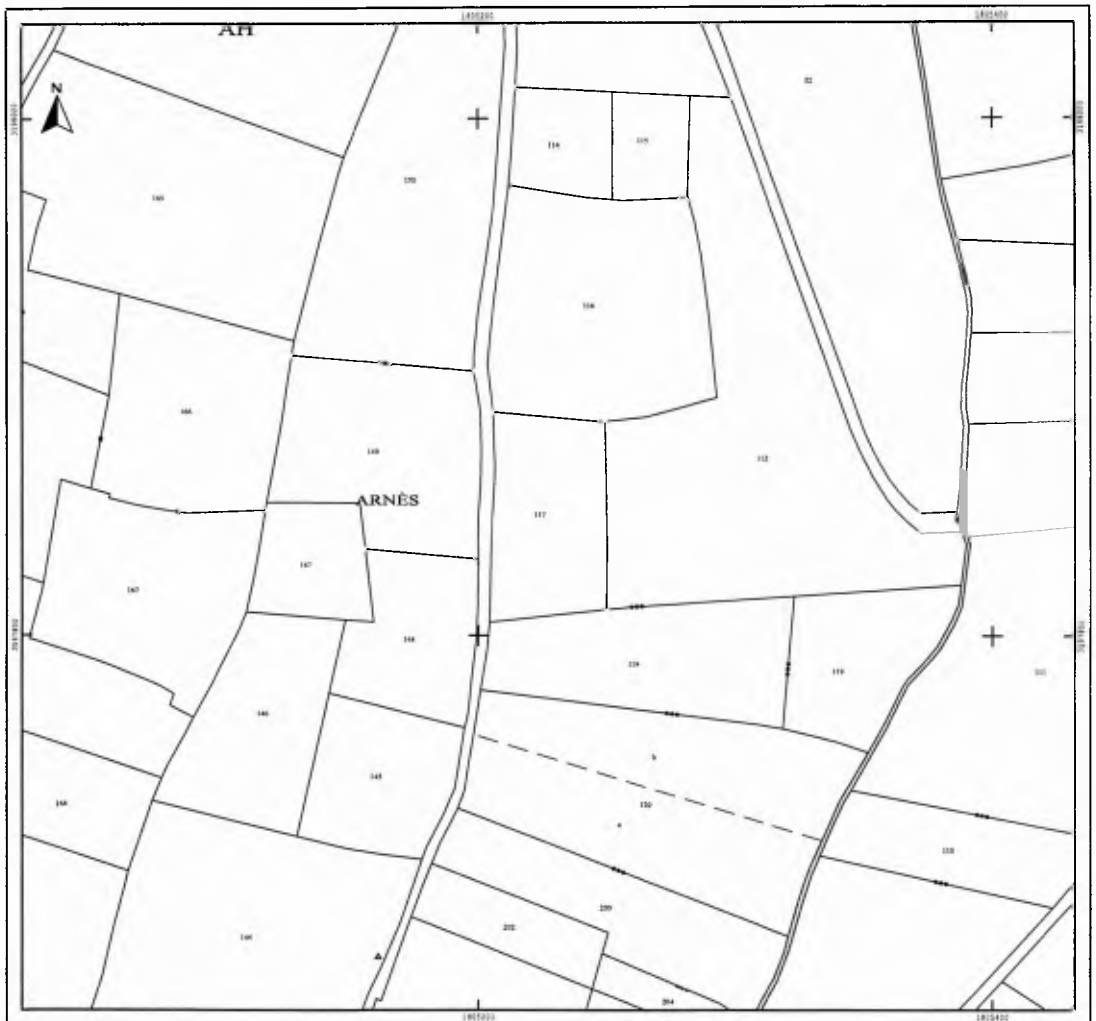
Cachet du service d'origine :

NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH

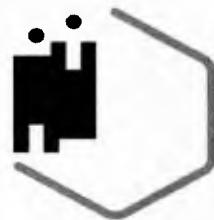
30032 NIMES CEDEX 1  
Téléphone : 04.66.87.60.67  
Fax : 04.66.87.60.67  
cdf.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : / /

A \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_  
L' \_\_\_\_\_



18



**Conseil  
National  
des Barreaux**

## **Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation**

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - 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 par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – 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 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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 3 – BAUX ET LOCATIONS**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 5 – 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 6 – 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 : Enchères**

#### **ARTICLE 7 – 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 8 – 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 restituée 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 9 – SURENCHÈRE**

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

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

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes 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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère 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 vendeurs.

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 11 – 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 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION**

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de 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 16 – 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.

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

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

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

#### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

## **ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

## **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

## **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

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

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

#### **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

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

\* \*  
\*

## **MISE A PRIX - ENCHERES**

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus en **TROIS LOTS** :

- ⇒ LOT 1 - sur la mise à prix de 2 310 €
- ⇒ LOT 2 - sur la mise à prix de 13 300 €
- ⇒ LOT 3 - sur la mise à prix de 840 €

Outre les charges,

**EN CAS DE CARENCE DE L'OFFRE LA MISE À PRIX POURRA ÊTRE ABAISSÉE DU QUART PUIS DE MOITIÉ.**

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de NIMES contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

**FAIT A NIMES, le 7 OCTOBRE 2019**

**Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats et associés,  
Avocats au Barreau de NIMES**