



rd avocats
3 associés

DOSS.190578

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

(Articles L. 742-16, et R. 742-27 et R. 742.33 et suivants du Code de la consommation)

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de ALES – 3 Place Henri Barbusse – 30100 ALES, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire des dites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, les biens ci après désignés :

COMMUNE DE BAGARD (30140) – 7 CHEMIN DE LA DRAILLE DU GOUR,

Un mas en pierres rénové avec cour, jardinet et garage, cadastré :

- SECTION AM N° 305 pour une contenance cadastrale de 2a 56ca
- SECTION AM N°605 pour une contenance cadastrale de 57ca

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

Maître Marc ANDRE, mandataire judiciaire, domicilié 22 rue Taisson BP 40159 30103 ALES CEDEX, Liquidateur judiciaire de :

→ **Monsieur**

→ **Madame**

Fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugement rendu par le Tribunal d'instance d'ALES en date du 13 juin 2019.

1

Elisant domicile au Cabinet de Maitre François GILLES, Avocat au Barreau d'ALES, dont le siège est à ALES (30100) - 14 Boulevard Louis Blanc lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - Avocat Postulant.

Et en le Cabinet de Maitre Sonia HARNISTI, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30012 NÎMES (courriel: contact@rdavocats.fr - téléphone: 04.66.36.08.46), Avocat plaidant

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

→ Monsieur

→ Madame

⇒ ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Une Ordonnance de Madame le Juge d'instance près le Tribunal d'instance d'ALES à la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de Monsieur ... en date du 22 novembre 2019
- ❖ La Notification de l'ordonnance en date du 22 novembre 2019
- ❖ Le certificat d'absence d'opposition en date du 31 décembre 2019

Ladite Ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de NÎMES - 3^{ème} Bureau, le 15 janvier 2020, Volume 2020 S n°4

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

2

RG 11-18 - 310
Minute 55/2019

ORDONNANCE

Nous, **Ch. BACQUOT-FERRIN**

Juge à la liquidation judiciaire de Monsieur et Madame

Vu la requête qui précède, les articles L. 742-14 et suivants, R. 742-27 et suivants du Code de la consommation,

Où,

- Maître Marc ANDRE, liquidateur de Monsieur et Madame
- Monsieur
- Madame

Autorisons Maître Marc ANDRE à faire vendre à la Barre du Tribunal de Grande Instance d'ALÈS, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître François GILLES, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALÈS y demeurant 14 Bd Louis BLANC 30100 ALÈS.

Le bien immobilier ci-après désigné :

Commune de BAGARD, cadastré section AM N° 305 & section AM N° 605

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Concernant la parcelle cadastrée AM N° 305 : l'immeuble désigné appartient à et Madame pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître GRANIER, Notaire à ALÈS (30), le 31/03/2009, publié au Service de la publicité foncière de NIMES - 3° bureau le 13/05/2009 volume 2009 P N° 1828.

Concernant la parcelle cadastrée AM N° 605 : l'immeuble désigné appartient à et Madame pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître CHAMPEYRACHE-SERRANO, Notaire à ALÈS (30), le 12/03/2010, publié au Service de la publicité foncière de NIMES - 3° bureau le 21/04/2010 volume 2010 P N° 1499.

3

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 125.000 €

avec faculté de baisse du quart puis du tiers en cas de carence d'enchères.

Désignons Maître Richard ANDRIEU, Huissier de justice à LA GRAND COMBE, 2 Rue Raoul MOURIER, 30110 LA GRAND COMBE, pour assurer la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Disons que la décision à intervenir désignant l'huissier de justice pour assurer la visite devra être signifiée trois jours au moins avant la visite aux occupants des biens saisis.

Fixons les modalités de publicité conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution comme en matière de saisie immobilière.

Disons que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Madame le Greffier à :

Maître Marc ANDRE, liquidateur de Monsieur _____ et Madame _____

Monsieur I _____

Madame _____ 967

à chacun des créanciers inscrits sur les immeubles sus désignés, soit :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD

En l'inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de NIMES 3^e bureau le 13/05/2009, vol. 2009 V n° 583

& en l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière de NIMES 3^e bureau le 13/05/2009, vol. 2009 V n° 584

Domicile élu en l'Étude de Maître GRANIER, Notaire, demeurant SCP Christine CHAMPEYRACHE-SERRANO, Marc CHAMPEYRACHE et Cécile SANCHEZ - Passage Champeyrache, 30100 Alès

Fait à ALES le

22/11/13

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
LE GREFFIER



6

Cabinet REINHARD DELRA
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport établi par l'Agence IMMO CAB CEVENNES, dont le siège est à ALES (30), le 29 novembre 2017 joint au présent.

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.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Elle est jointe au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

5
Cabinet REINHARD DELRA
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **sera annexée ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.**

DIAGNOSTIC SUR L'INSTALLATION ELECTRIQUE

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.**

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.**

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précisé que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

DIAGNOSTIC AMIANTE

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

6

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

Un certificat de surface privative établi **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à :

Concernant la parcelle cadastrée AM N° 305 : l'immeuble désigné appartient à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître GRANIER, Notaire à ALES (30), le 31/03/2009, publié au Service de la publicité foncière de NIMES – 3^e Bureau le 13/05/2009 volume 2009 P N° 1828.

Concernant la parcelle cadastrée AM N° 605 : l'immeuble désigné appartient à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître CHAMPEYRACHE-SERRANO, Notaire à ALES (30), le 12/03/2010, publié au Service de la publicité foncière de NIMES – 3^e Bureau le 21/04/2010 volume 2010 P N° 1499.

SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION

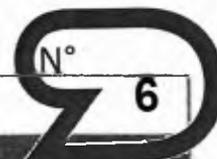
LIBRE

7



Immocab Cévennes

www.immocab.com



ALÈS

04 66 54 56 47

ra avocats
& associés

VENTE MAS

185 000 C*

N° 549V26179M

ANDUZE

8 Pièces

Anduze

184 m² (environ)

Terrain 313 m²



Surface séjour 70 m²
Niveaux : 2
Exposition : Est ouest
Vue : Jardin
Cuisine : Américaine aménagée
Eau chaude : Fuel
Chauffage : Fuel
État intérieur : Bon
Mitoyenneté : Mitoyenne par un côté
Assainissement : Fosse septique

Construit en 19IEME
Type : En pierre
Couverture : Tuiles
Façade : Pierre
État extérieur : Bon
État intérieur : Bon
Classe énergie : D.P.E. bientôt disponible
Émission g.e.s : G.E.S. bientôt disponible

Taxe foncière : 1 155 €

5 chambres 1 Salle de bains 1 Salle de douches 2 Toilettes 1 Garage

PROCHE ANDUZE. Mas en pierres rénové, sur une parcelle de 313m². Bénéficiant d'une cour et d'un jardinet cette propriété alliant charme et rénovation de qualité offre en rdc: Cuisine équipée ouverte sur Séjour-Salon avec poêle bois (70m²), 1 Chambre, 1 Salle d'eau, 1 Toilette. Au 1er: 4 Chambres, 1 Salle de bain, 1 Dressing. Dépendance: Buanderie, Garage (33m²).

Cheminée - Pierres - Double vitrage - Dépendance

Mandat n° 321 - Référence N° 549V26179M - 29/11/2017

IMMO CAB CEVENNES - 12 rue Balore - 30100 Alès

Tél: 06 80 67 04 46 - contact@immocab.com

Carte professionnelle n° 1315T15 Préfecture du Gard - RCS 909075104 Nîmes

Code NAF 6831Z - SIRET 80907510400012 - Garantie financière : GALIAN 89 rue de la poëtie 75008 paris. 120000 € - Document non contractuel

8

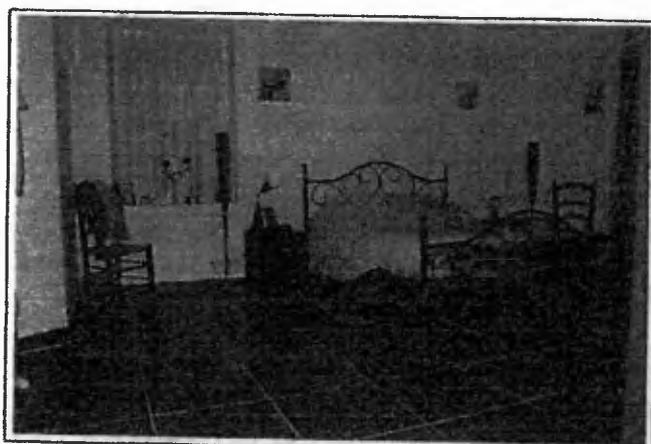
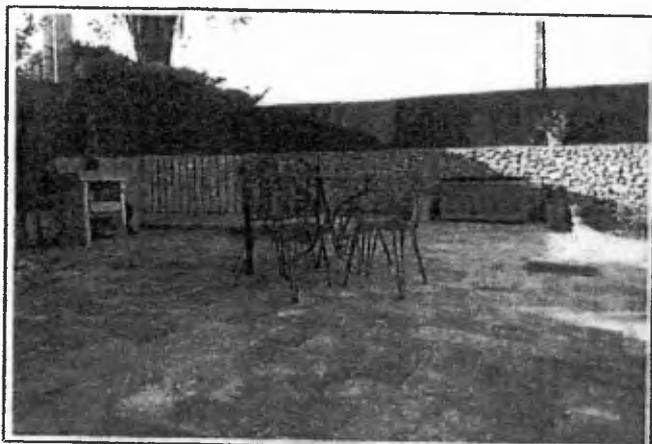


Immocab Cévennes

www.immocab.com

ALÈS

04 66 54 56 47



IMMO CAB CEVENNES - 12 rue Balore - 30100 Alès

Tél: 06 80 67 04 46 - contact@immocab.com

Carte professionnelle n°1315T15 Préfecture du Gard - RCS 809075104 Nîmes

Code NAF 6831Z. - SIRET 80907510400012 - Garantie financière GALIAN 89 rue de la boetie. 75006 paris. 120000 € - Document non contractuel

9

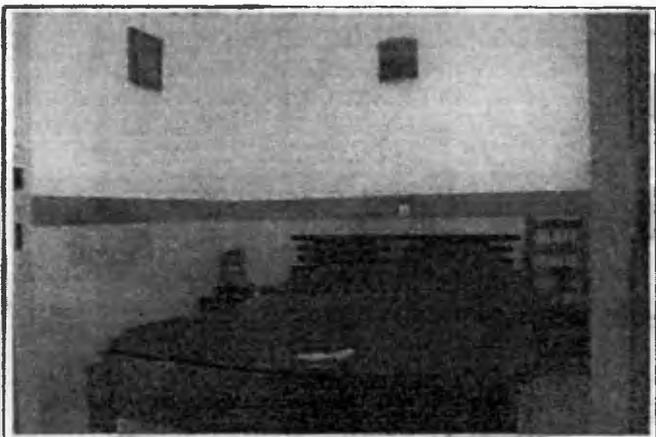
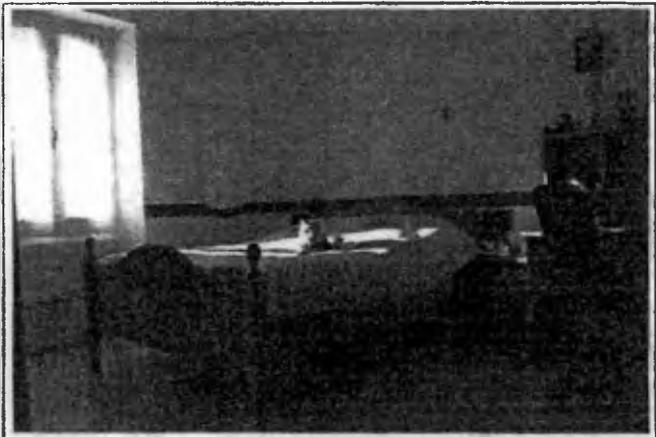


Immocab Cévennes

www.immocab.com

ALÈS

04 66 54 56 47



IMMO CAB CEVENNES - 12 rue Balore - 30100 Alès

Tél: 06 80 67 04 46 - contact@immocab.com

Carte professionnelle n° 1315715 Prefecture du Gard - RCS 809075104 Nîmes

Code NAF 6831Z - SIRET 80907510400012 - Garantie financière - GALVAN 89 rue de la boétie.75008 paris. 120000 € - Document non contractuel

10

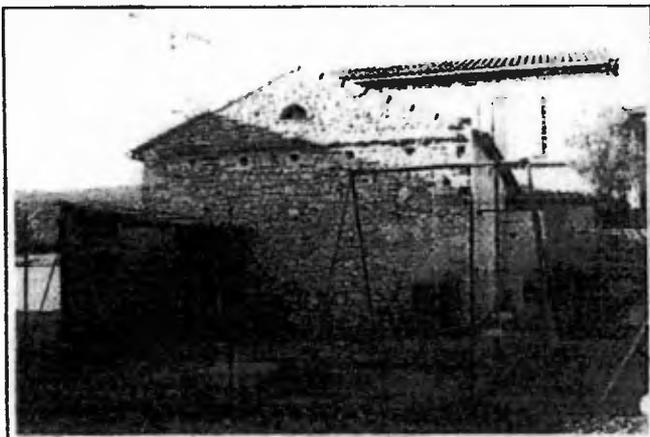


Immocab Cévennes

www.immocab.com

ALES

04 66 54 56 47



IMMO CAB CEVENNES - 12 rue Balore - 30100 Alès

Tél: 06 80 67 04 46 - contact@immocab.com

Carte professionnelle n°1315T15 Préfecture du Gard - RCS 809075104 Nîmes

Code NAF 6831Z. - SIRET 80907510400012 - Garantie financière : GALIAN 89 rue de la boétie.75008 paris. 120000 € - Document non contractuel

M

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 25/10/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1905116645

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 027 BAGARD						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AM	0305			7 CHE DE LA DRAILLE DU GOUR	0ha02a56ca					
AM	0605			CHE DE LA DRAILLE DU GOUR	0ha00a57ca					

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**

12

ANNÉE DE MAJ 2019 DEP DIR 30 0 COM 027 BAGARD

TRES 044

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL C00306

Propriétaire/Indivision

MCBCFF

Propriétaire/Indivision

/X
MCBCFG

PROPRIÉTÉS BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL								EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N°PLAN	C N° PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN UEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	RC COEF TEOM
10	AM	305		7 CHE DE LA DRAILLE DU GOUR	0034	01	01	00	01001	0013718 H 027A	C		H	MA	6	1511							P	1511
10	AM	305		7 CHE DE LA DRAILLE DU GOUR	0034	01	01	00	01002	0292846 W 027A	C		H	CV	C	528							P	528
R EXO				0 EUR								R EXO 0 EUR												
REV IMPOSABLE COM 2039 EUR				COM R IMP 2039 EUR								DEP R EXO 0 EUR												
				R IMP 2039 EUR								R IMP 2039 EUR												

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION												LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FF/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
10	AM	305		7 CHE DE LA DRAILLE DU GOUR	0034			1 027A		S			2 56		0							
11	AM	605		CHE DE LA DRAILLE DU GOUR	0034			1 027A		S			57		0							
R EXO				0 EUR												R EXO 0 EUR						
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR				COM R IMP 0 EUR												TAXE AD R IMP 0 EUR						
CONT 3 13																R IMP 0 EUR						
																MAJ TC 0 EUR						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

13

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
BAGARD

Section : AM
Feuille(s) : 000 AM 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 25/10/2019

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

ALES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX
BP. 40021
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX
Téléphone : 04.66.78.45.45
Fax : 04.66.87.42.89
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

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

A _____
le _____
L' _____

14



Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.
Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, en attente de publication au JO.

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE²²

Chapitre Ier : 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 – MODALITES 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 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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.

15

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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 – RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

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 – SURENCHERE

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.

Cabinet REINHARD DELRA
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

16

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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 PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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.

17

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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-ACQUEUREURS

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

18

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 – ENTREE 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 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'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.

19

Cabinet REINHARD DELRA
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 COPROPRIETE

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 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^{er} 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.

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **185 000,00 €** outre les charges, avec faculté de baisse de mise à prix du quart puis du tiers en cas de carence d'enchères.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de ALES 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 avec un minimum de 3 000 €.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Par dérogation aux stipulations de l'article 13 du cahier des conditions de la vente du Conseil National des Barreaux susvisé et pour satisfaire aux dispositions du Code de la Consommation applicables en matière de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire :

Conformément à l'article R. 742-38 du Code de la consommation :

« Dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, l'adjudicataire consigne à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal courant à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. »

FAIT A ALES LE _____

Maître François GILLES, AVOCAT au Barreau d'ALES



Cabinet REINHARD DELRA
Avocats

16 Rue des Greffes BP 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90