



**DOSS.210424**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

---

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de NIMES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, le bien ci-après désigné :

### **Commune de SAINT CHRISTOL LES ALES (Gard) :**

**Une parcelle de terre à usage de jardin située en Zone UB, constructible sous réserve d'application des règles locales d'urbanisme, cadastrée**

- **SECTION BR N°77** Ileudit « 4301 Chemin du Frigoulet » d'une contenance cadastrale de 2a 70ca (provenant de la parcelle initialement cadastrée SECTION AL N°1510)
- **SECTION BR N°80** anciennement section AL 1817 suite à un remaniement publié le 13 novembre 2014, 2014 P N°4451 (1/6<sup>ème</sup> indivis) à usage de chemin d'accès

### **SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE**

**SELARL ETUDE BALINCOURT**, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, dont le siège est sis 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014), en

fonctions auxquelles il a été nommé suivant un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NIMES en date du 2 septembre 2015

**Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST**, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NIMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES (courriel: [contact@rdavocats.fr](mailto:contact@rdavocats.fr) - téléphone: 04.66.36.08.46), **Avocat plaidant**

## **SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE**

## **ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES**

### **EN VERTU DE :**

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de commerce de NIMES en date du 3 mars 2022
- ❖ Certificat de non appel en date du 31 mars 2022.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES  
– 1<sup>er</sup> Bureau, le **27 avril 2022, Volume 2022 S n°50 et sa saisie rectificative  
publiée le 10 mai 2022, Volume 2022 S n°57**

**Laquelle ordonnance ainsi conçue :**

## ORDONNANCE

Nous, D. LAUREN

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL BG,

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 643-18 ainsi que 1, 3 et 5, R. 643-22 et suivants et R. 643-1 et suivants du Code de commerce,

Où,

- » Maître TORELLI, membre de la SELARL ETUDE BALINCOURT, mandataire liquidateur de

Autorisons la SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître Frédéric TORELLI à faire vendre à la Bourse du Tribunal Judiciaire de NIMES, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats & associés, avocat près le Tribunal Judiciaire de NIMES, y demeurant 16 rue des Greffes 30000 NIMES,

Les biens immobiliers ci-après désignés :

Commune de SAINT-CHRISTOL-LES ALMS (30), cadastré :

SECTION BR N° 77 pour une contenance de 82 a 70 ca, provenant de la division de la parcelle initialement cadastrée section AL 1618

Lesdits biens consistent en une parcelle de terre à usage de jardin.

à, les 1/4 indivis de la parcelle cadastrée SECTION AL N° 1617 à usage de chemin d'accès.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**  
 L'immeuble désigné appartient à k ..... pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Roland SALINDRE, notaire à LEDIGNAN (Gard), le 15 octobre 2012 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NIMES le 24 octobre 2012, volume 2012 P N° 5219.

**EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 22.222.....€**

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

Désignons la SCP MOMBELLE-VILLEFRANQUE, Huissier de Justice à NIMES, pour :

- > la description des biens ;
- > l'établissement des diagnostics ;
- > et la visite des biens mis en vente,

en se faisant assister si besoin est, d'un sergent 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.

Disons que le cahier des conditions de la vente sera établi par Maître Sonia HARNIST avocat près le Tribunal judiciaire de NIMES.

Donnons tous pouvoirs au liquidateur pour insérer dans le cahier des conditions de la vente à intervenir toutes clauses et conditions qu'il jugera utiles aux intérêts confiés à son administration sans qu'il soit besoin de nous en référer à nouveau.

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

Disons que les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur nonobstant toutes oppositions.

**DISONS** que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de NIMES à :

SELARL ETUDE SALINCOURT représentée par Maître TORELLI

.....

e g

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

- TRÉSORE PUBLIC, en son inscription d'hypothèque légale publiée au Service de la publicité foncière de NIMES le 10/12/2014 volume 2014 V N° 1590 à reprise pour ordre du 21/01/2015, volume 2015 V N° 05

Domicile élu : POLE DE RECouvreMENT SPECIALISE DU GARD - 15  
Boulevard Etienne Sahlenec, 30000 Nîmes

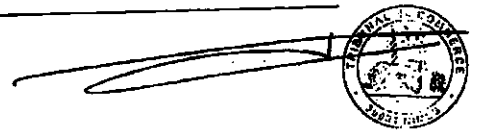
Fait à NIMES

Le 3 03 2022

le Juge Commissaire :  
Lagorceaux Dominique

le Greffier :  
BIRABANT Nayse

Pour copie certifiée conforme



## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal de description établi par la SCP MOMBELLET & VILLEFRANQUE, Huissiers de Justice associés à NIMES, le 28 avril 2022 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**

---

Annexé 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.*

## **SERVITUDES**

---

Le bien supporte les servitudes suivantes :

- Suivant acte reçu par Maître Christine CHAMPEYRACHE SERRANO, notaire à ALES, le 31 mai 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ALES, le 21 juillet 2006, volume 2006 P, numéro 3710 II a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

**SERVITUDE DE PASSAGE**

*Comme condition essentielle des présentes, et afin de permettre à l'ACQUEREUR d'accéder au bien objet des présentes, le VENDEUR en qualité de nu-propriétaire et*

*à ce intervenante en qualité d'usufruitière non présentes mais représentée par*  
*clerc de notaire ainsi qu'il a été dit au paragraphe " présence représentation " constituent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le bien suivant :*

**DESIGNATION DU FONDS SERVANT**

*Sur la commune de SAINT CHRISTOL LES ALES, section AL n°1510 pour 33a 44ca*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.  
REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT*

...

**DESIGNATION DU FONDS DOMINANT**

*Parcelle objet des présentes cadastrée section AL n°1509 pour 08a 02ca et parcelle n°1508 pour 08a 02ca.*

**ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT**

...

**BESOINS DU FONDS DOMINANT**

*La présente servitude est consentie pour les besoins suivants : accès principal et réseaux.*

**ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

*Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :  
sur la parcelle 1510 à l'aspect Sud et perpendiculairement à la voie communale n°174 sur une longueur d'environ 36 mètres et sur une largeur de 8 mètres.*

*Cette assiette figure sous teinte rose sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.*

**CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

*Aux fins de permettre aux propriétaires des parcelles n°1508 et 1509 et aux propriétaires successifs d'accéder à leur parcelle depuis la voie communale et d'en revenir*

*pour la nuE-propriété constituent à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur la parcelle leur appartenant cadastrée section AL n°1510 pour 33a 44ca au profit des parcelles cadastrées section AL n°1508 pour 08a 02ca et de la parcelle cadastrée même commune n°1509 pour 08a 02ca présentement acquise, un droit de passage à*

*pieds et avec tous véhicules sur le chemin existant matérialisé en teinte rose au plan ci-joint, ainsi que pour tous réseaux souterrain et pose de tous compteurs et abri compteurs en bordure de voie.*

*Ladite servitude de passage s'exercera en tout temps et à toutes heures par tous les propriétaires desdits terrains et les propriétaires successifs, leurs employés, et visiteurs.*

*Il est expressément convenu que l'assiette de la servitude ci-dessus devra rester libre et sans encombrements tant de la part des propriétaires des fonds servants que de celui du fonds dominant.*

*Pour permettre le libre exercice de ces servitudes, et notamment pour permettre l'accès à pieds et avec tous véhicules qu'il y aurait lieu les propriétaires des fonds servants, et ultérieurement leurs ayants-droits, s'abstiendront de toute construction ou façon culturale profonde sur l'emplacement de cette servitude.*

*Frais d'entretien de l'assiette des servitudes*

*Le bénéficiaire devra assurer constamment l'entretien dudit chemin à ses frais exclusifs de manière à ce qu'il soit aisément utilisable par tous et ce par unité d'habitation.*

*Toutefois si ultérieurement cet accès profitait à d'autres unités d'habitations ledit entretien du droit de passage devrait être réparti entre les utilisateurs par unité d'habitation.*

*Si des détériorations sont occasionnées lors de l'exercice de la servitude, celui qui les aura occasionnées aura l'obligation de les remettre en état à ses frais exclusifs.*

*Précision étant ici faite que le chemin d'accès sera réalisé aux frais exclusifs du vendeur en concassé pendant les travaux de construction et durci par du gravier fin après la réalisation des constructions à édifier par l'acquéreur.*

**ABSENCE D'INDEMNITE**

*La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le VENDEUR au profit de l'ACQUEREUR.*

## **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.



## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Diagnostic joint ultérieurement.

## **CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE**

Un certificat de surface privative établi *sera annexé ultérieurement*

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble désigné appartient à la \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Roland SALINDRE, notaire à LEDIGNAN (Gard), le 15 octobre 2012 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NIMES le 24 octobre 2012, volume 2012 P N° 5219.

## **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**

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le vingt-huit avril

A la requête de :

SELARL ETUDE BALINCOURT agissant es qualite de liquidateur de la  
dont le siège  
social est situé 29 Rue des Lombards à NIMES (30000), agissant poursuites et  
diligences de son représentant légal Me TORELLI, domicilié en cette qualité  
audit siège social

Pour lequel domicile est élu en notre étude et encore en celle de Maître Sonia  
HARNIST, Mbre de la SCP RD Avocats et Associés, avocat au barreau de  
30000 NIMES demeurant à 16 Rue des Greffes, lequel est constitué sur le  
présent commandement et ses suites, et où pourront être notifiées toutes offres  
et significations relatives à la présente saisie

Agissant en vertu de :

Une Ordonnance rendue par le Juge Commissaire près le  
Tribunal de Commerce de NIMES, à la liquidation de la en date du  
03.03.2022

Je Vincent MOMBELLET, membre de la SCP d'Huissier de  
Justice Vincent MOMBELLET Eric VILLEFRANQUE à la  
Résidence de NIMES, y demeurant 25 Avenue Jean Jaurès – 30900  
NIMES, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur les territoires de la commune de  
30380 SAINT CHRISTOL LES ALES département du GARD, afin de  
procéder à la description des biens appartenant dont le siège social  
est lequel bien grevé est situé 430  
Chemin du Frigoulet, parcelles BR 77 et AL 80

Les biens consistent en une parcelle de terre et un droit de passage sur une parcelle a usage de chemin d'accès.

**PARCELLE BR 80 (1/6eme indivis)**

La parcelle consiste en un chemin distribuant les parcelles contiguës.

Chemin de terre, sans entretien, mais carrossable.

**PARCELLE BR 77**

Consiste en une parcelle située en zone UB, constructible sous réserve d'application des règles locales d'urbanisme.

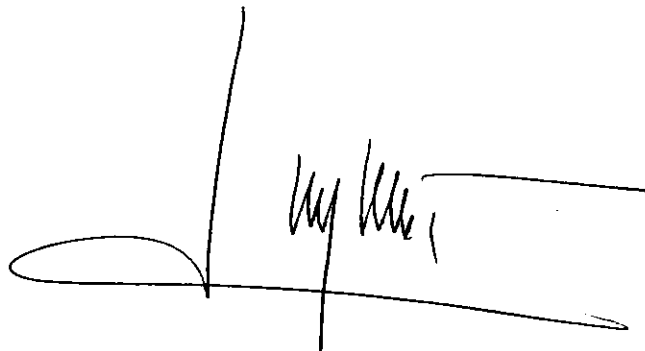
La parcelle est fermée sur 3 cotés, par un muret parpaings sur les cotés Nord et Sud, grillage côté Ouest.

Il n'existe pas de clôture séparative côté Est, mitoyenne de la parcelle BR 83.

Pas de portail ou moyen d'accès ouvrant sur le chemin d'accès, pas de bornes de délimitation visible au sol.

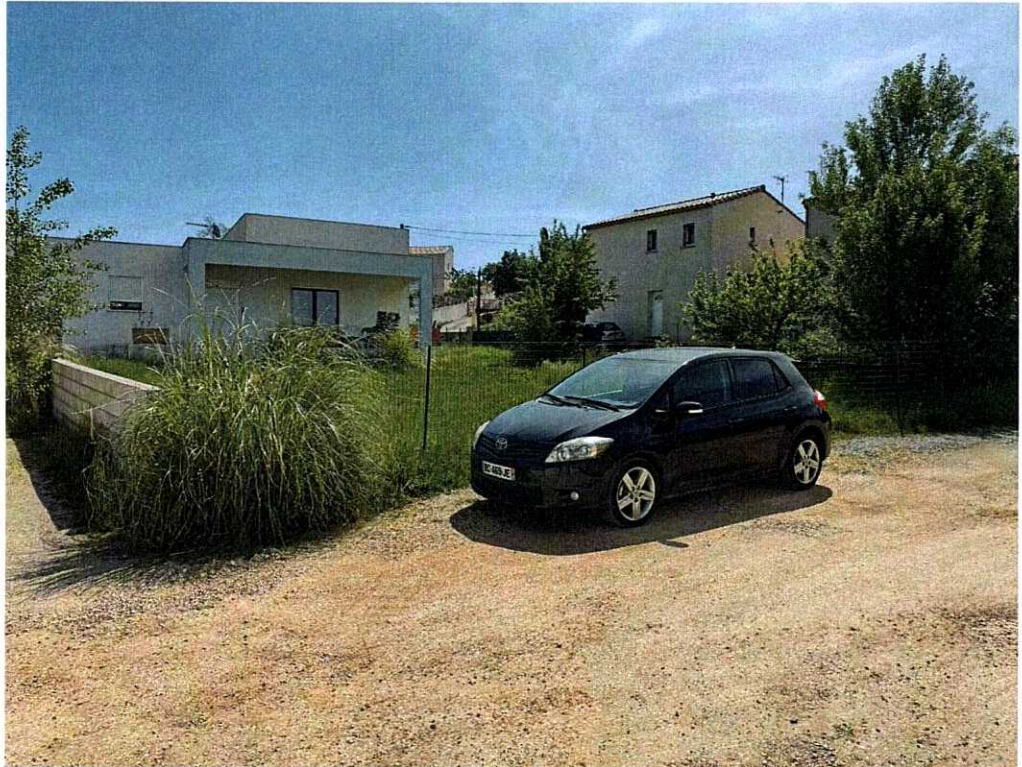
Documents annexés :

- extrait de la matrice cadastrale
- extrait du plan cadastral

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by several vertical and horizontal strokes, possibly representing the name 'M. K. K.'.







Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance du SPDC  
Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00  
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier : 210424

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 19/05/2022  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3004101105

SF2202466050

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 243				SAINT-CHRISTOL-LES-ALES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BR	0077			4301 CHE DU FRIGOLET	0ha02a70ca					

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



15

ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMÉRO COMMUNAL		0485									
2021		380		341		SAINT-CHRISTOL-LES-ALES																					
<b>PROPRIÉTÉS BÂTIES</b>																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL								EVALUATION DU LOCAL					LIVRE FONCIER										
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AP	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	TA EXO	CODES	RC (TEOM)	
REV IMPOSABLE COM 0 EUR																	R EXO 0 EUR		R IMP 0 EUR		R EXO 0 EUR		R IMP 0 EUR				

<b>PROPRIÉTÉS NON BÂTIES</b>																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION												LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FF/DP	S TAR	SUF	GR/SE GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TA EXO	YC	Fonction				
13	BR	77	438	CHE DU FRIGOULET	0500			1243A		AR	82			179												
HA A CA 170																	REV IMPOSABLE 39 EUR		COM R IMP 39 EUR		TAXE AD R IMP 39 EUR		R EXO 0 EUR		MAJ TC 0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



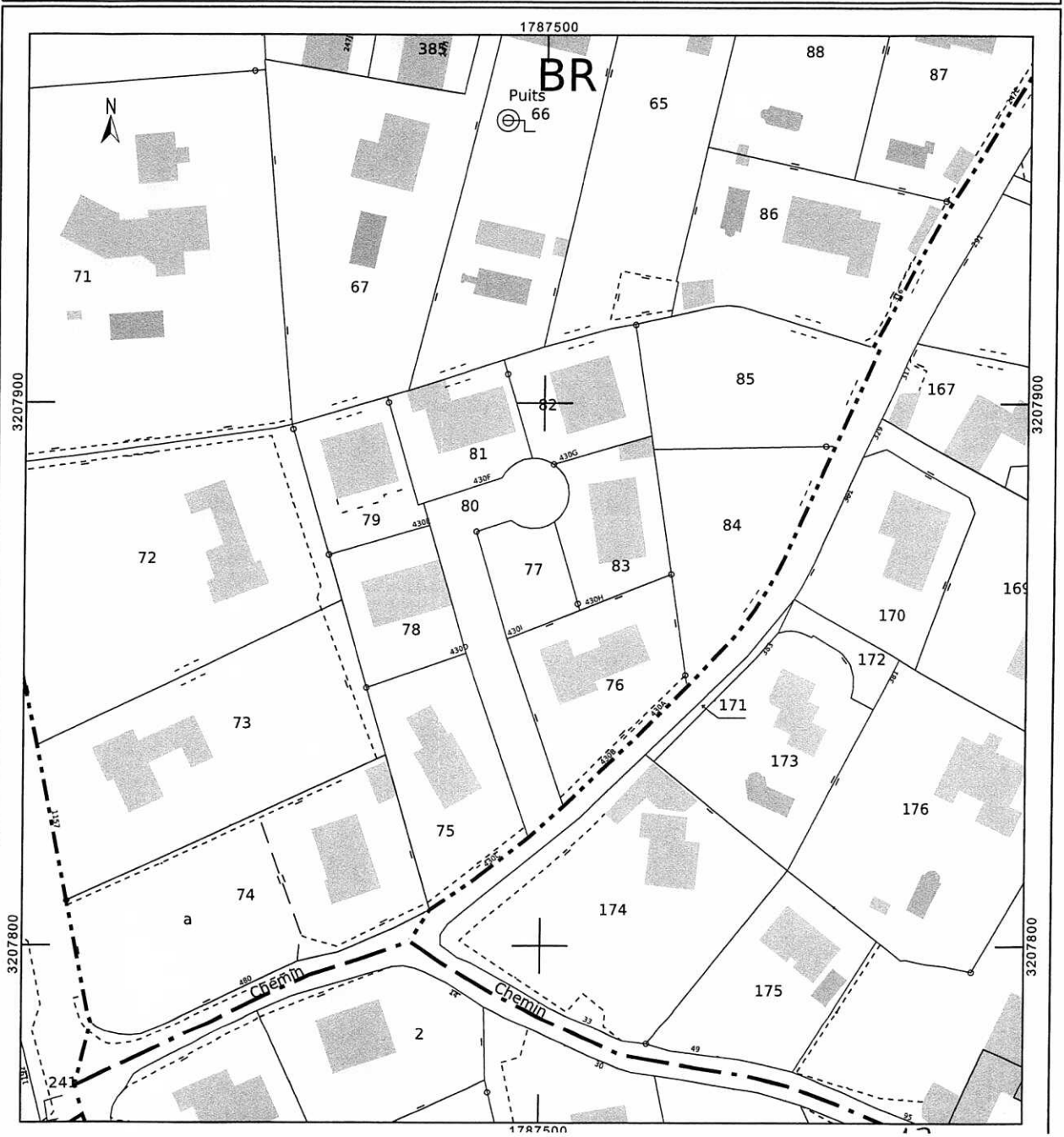
Département :  
GARD  
  
Commune :  
SAINT-CHRISTOL-LES-ALES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ALES  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX 30340  
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX  
tél. 04.66.78.45.45 -fax 04.66.87.42.89  
cdfif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BR  
Feuille : 000 BR 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 13/01/2022  
(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





**Conseil  
National  
des Barreaux**

## **VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, 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 conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

#### **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 le poursuivant ou le débiteur 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.

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 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

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

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

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

#### **ARTICLE 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

#### **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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **ARTICLE 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution 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 14 – 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

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

##### **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits essentiels de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.



L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 21 – 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 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

#### **ARTICLE 23 – 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 **10 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Il est rappelée qu'au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur**, qui en délivrera reçu.

### **GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE**

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 30 MAI 2022**

**SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**