



DOSS.220098

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire d'ALES** 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 JEAN DU GARD (30270) – 11 Rue Pellet de la Lozère :

Les premier & second étages, à la terrasse et au jardin d'un Immeuble anciennement à usage de bar-hôtel restaurant sur trois niveaux, cadastré :

**SECTION AB N°504 d'une contenance cadastrale de 5a 62ca
ET LES LOTS N°1 (& les 331/10000èmes), N°2 (& les 51/10000èmes), N°3
(& les 22/10000èmes), N°4 (& les 116/10000èmes), N°6 (& les
7437/10000èmes)**

État descriptif de division établi par Maître SORIANO le 06/05/2010, publié le 28/05/2010 volume 2010 P 1919 au Service de la publicité foncière de NIMES

Il est précisé que le lot 5 a fait l'objet d'une vente sur adjudication le 22 mars 2016 et qu'aux termes du jugement, l'adjudicataire bénéficie d'un droit de jouissance du jardin attenant, d'avril à octobre compris, ainsi que d'un accès aux caves.

SAISIE AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES DE

LA SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire judiciaire, domicilié 22 Rue Taisson 30100 ALES, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la

auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal judiciaire d'ALES en date du 23 novembre 2017

Faisant domicile au Cabinet de Maître Françoise GILLES, Avocat au Barreau d'ALES, dont le siège est à ALES – 14 Boulevard Louis Blanc – 30100 ALES lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - Avocat Postulant.

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

SUR LA TÊTE ET À L'ENCONTRE DE

Société :
NIMES sc
social esi

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'ALES en date du 30 juin 2022
- ❖ Certificat de non appel en date du 26 octobre 2022.

Ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES le **28 octobre 2022, Volume 2022 S N°117**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

ORDONNANCE

RECEVUE
Juge-commissaire
du greffe
Tribunal d'Alès

Nous, Sandra DOLLET

Juge-commissaire à la liquidation judiciaire, de

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5, R. 624-9, R. 642-22 et suivants et R. 643-1 et suivants du Code de commerce,

Où,

- SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire

Autorisons la SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON à acheter et vendre à la Barre du Tribunal judiciaire d'ALÈS, sur toutes formes d'enchères en matière de saisie immobilière,

Les biens immobiliers ci-après désignés :

Commune de SAINT JEAN DU GARD (30270), 11 Rue Pellet de la Lozière, cadastré SECTION AB N° 504 & les lots 1, 2, 3, 4 et 6.

État descriptif de division établi par Maître SORIANO le 06/05/2010, publié le 28/05/2010 volume 2010 P 1919 au Service de la publicité foncière de NIMES

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'immeuble désigné appartient à k pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître AFFORTIT, notaire à ALÈS, le 20/07/2005, publié au Service de la publicité foncière de NIMES le 31/08/2005, volume 2005 P N° 4181

□

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 50 000 €

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

Désignons Maître Richard ANDRIEU, Huissier de justice à LA GRAND COMBE,
pour :

- » l'établissement des diagnostics ;
- » et 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.

Disons que le cahier des conditions de la vente sera établi par Maître Sonia
HARNIST, avocat au Barreau de NIMES et déposé par Maître François GILLES,
avocat près le Tribunal judiciaire d'ALES,

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 notwithstanding toutes oppositions.

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

- ☒ SELARL SBICAU représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire
liquidateur de la

E

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

- CAISSE D'EPARGNE LANGUEDOC ROUSSILLON, en son inscription de
privilège de prêteur de deniers publiée le 31/08/2005 volume 2005
V N° 1322 au Service de la publicité foncière de NIMES

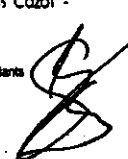
domicile élu : SORIANO & associés, notaires, 7 Rue Jules Cazot -
ALES, 30100

Fait à ALES

Le

En conséquence le Juge de Justice sur ce moule, de
mettre la dite décision à exécution aux Procureurs
Général et aux Procureurs de la République près les
Tribunaux Judiciaires d'ALES et de NIMES, à tous commissaires
et officiers de la force publique de prêter main forte
craintes en vertu de la présente ordonnance.
En ce qui concerne la présente ordonnance elle est signée par
le Juge de Justice et le Greffier. Pour expédition certifiée
conforme à l'original en six exemplaires en revêtus de la
forme exécutoire par le Greffier

18/07/2022



DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Michel FAUCON, Expert Judiciaire, en date du 30 septembre 2018, 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 uns 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.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE

Diagnostic joint ultérieurement.

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**

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

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

Étant 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**.

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**

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble désigné appartient à la Société (.....)
Civile Immobilière, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par
Maître AFFORTIT, notaire à ALES, le 20/07/2005, publié au Service de la publicité
foncière de NIMES le 31/08/2005, volume 2005 P N° 4181

SUR LES FRAIS DE MAINLEEVE

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



rd avocats

Michel FAUCON

**68 Chemin des Falaises
30400 VILLENEUVE LEZ AVIGNON**

Cabinets secondaires :

**Mas d'Estier 30920 CODOGNAN
13 rue Pierre Gorlier - 30120 LE VIGAN**

Expert de Justice près la Cour d'Appel de NIMES.
Membre de la Compagnie des Experts près la Cour Administrative d'Appel.
Expert Immobilier et Commercial.
Expert en Agriculture.
Ingénieur IPF.
Membre de l'Association Française du Droit Rural.

Membre de la CEMJA (Conseil des Experts et Médiateurs
Devant la Justice Administrative.

Médiateur (Diplômé Lyon Lumière 2)

EXPERTISES AGRICOLES FONCIERES

IMMOBILIERES COMMERCIALES

Tel : 04 90 25 09 14

Fax: 04 90 25 67 90

Tel : 06 22 62 60 04

Tel : 06 09 15 17 12

RAPPORT D'EXPERTISE

Liquidation judiciaire de la SCI

Liquidateur : SELARL Bruno CAMBON
22 rue TAISSON
30100 ALES

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ALES

Ordonnance 1814 rendue le 16 janvier 2018
Par Mme Virginie MAGGIO, Juge Commissaire.

8

SOMMAIRE

	N° Page
* Les parties concernées	1
* Sommaire	2
* Mission	3
* Opération d'expertise	4
* Pièces	5
* Réponse aux divers points de notre mission :	
*Visiter l'immeuble, d'en faire une description et des photos 7 à 18	
*Préciser s'il est libre de toute occupation, et s'il est occupé, d'indiquer les noms des occupants avec copie du bail, s'il existe, et à défaut, de préciser les éléments fondamentaux du bail	19
*Vérifier si l'immeuble est en conformité avec les obligations légales (amiante..)	19
*Donner son estimation de la valeur de l'immeuble au regard du marché local	20 à 22
* Annexes	pages suivante

MISSION

***Procéder à l'expertise de l'immeuble sis à SAINT JEAN DU GARD, lieudit
« rue Pellet de la Lozère » dépendant de la liquidation judiciaire de SCI**

avec la mission:

***Visiter l'immeuble, d'en faire une description et des photos.**

***Préciser s'il est libre de toute occupation, et s'il est occupé, d'indiquer les
noms des occupants avec copie du bail, s'il existe, et à défaut, de préciser les
éléments fondamentaux du bail.**

***Vérifier si l'immeuble est en conformité avec les obligations légales
(amiante,.....).**

***Donner son estimation de la valeur de l'immeuble au regard du marché
local.**

-OPERATIONS D'EXPERTISE

*** Le Janvier 2018**

le Greffe du Tribunal de Grande Instance d'ALES nous saisissait dans cette affaire.

*** Le 3 mai 2018**

par lettre recommandée avec accusée de réception, nous convoquions les parties à notre 1er accédit que nous fixions au 21 mai 2018 ; le rendez-vous étant fixé devant la Mairie de SAINT JEAN DU GARD.

Destinataire de cette convocation du 3 mai 2018 :

*La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Languedoc-Roussillon.

*

*Maître Bruno CAMBON – Mandataire de Justice.

*** Le 11 mai 2018**

nous indiquions aux parties que l'accédit prévu pour le 21 mai 2018 était reporté au 29 mai 2018 ; le rendez-vous étant fixé à 14 heures 30 devant la Mairie de SAINT JEAN DU GARD.

Destinataire de cette convocation du 11 mai 2018 :

*La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Languedoc-Roussillon.

*SCI :

*Maître Bruno CAMBON – Mandataire de Justice.

*** Le 21 mai 2018 : 1^{er} accédit**

Seul à avoir répondu à notre convocation, M.

11

PIECES COMMUNIQUEES – RECUEILLIES & REALISEES

Pièces communiquées :

Acte de vente de l'immeuble concerné en date du 28 juillet 2005.

Passé en l'étude de Maîtres D'ABRIGON, AFFORIT, SORIANO,
Notaires associés à ALES (Gard).

Pour la vente de l'immeuble sis à SAINT JEAN DU GARD
Rue Pellet de la Lozère.

Vendeur :

Acquéreur : Société

Co-gérants :

Prix 213.852 €

Pièces recueillies :

*Extrait du plan cadastral de l'immeuble concerné.

Pièces réalisées :

*Photographies de l'immeuble concerné, intérieur et extérieur.

Acte de vente donné en annexe.

Extrait du plan cadastral et photographies intérieur/extérieur intégrés dans
le corps du rapport.

REPONSE AUX DIVERS POINTS DE NOTRE
MISSION

Qui sont de :

*De visiter l'immeuble, d'en faire une description et des photos.

*De préciser s'il est libre de toute occupation, et s'il est occupé, d'indiquer les noms des occupants avec copie du bail, s'il existe, et à défaut, de préciser les éléments fondamentaux du bail.

*De vérifier si l'immeuble est en conformité avec les obligations légales (amiante,.....)

*De donner son estimation de la valeur de l'immeuble au regard du marché local.

1^{er} point de mission :

Visiter l'immeuble, d'en faire une description et des photos.

Il s'agit d'un ancien bar-hôtel-restaurant désaffecté répondant à la description succincte et aux illustrations suivantes :

DESIGNATION :

Immeuble anciennement à usage de bar hôtel restaurant avec terrasse, jardin et dépendances figurant au cadastre sous les relations suivantes :
Commune de SAINT JEAN DU GARD – section AB n° 504 – 11 rue Pellet de la Lozère – pour une superficie d'ensemble de 562 m² dont superficie du bâti au sol arrondie à 262 m² environ pour une superficie du jardin arrondie à 300 m² environ, **à parfaire, si besoin est, par un métré précis relevant de la compétence d'un géomètre-Expert.**

SITUATION :

Dans le centre du village de SAINT JEAN DU GARD.
Angle rue Pellet de la Lozère et rue Villeneuve (voir extrait du plan cadastral en page 8)
Saint-Jean-du-Gard est une petite ville des Cévennes méridionales, située dans le département du Gard, en région Occitanie. Elle est considérée comme la « *Perle des Cévennes* ». Ses habitants sont appelés les « Saint-Jeannais. »

ASPECT EXTERIEUR :

Immeuble de village à usage de bar/hôtel/restaurant sur 3 niveaux, avec jardin.
*Murs crépis, huisseries à dominante bois, toiture tuile.

Aspect extérieur au jour de notre expertise : Médiocre
L'immeuble est dans un état d'abandon.

Voir plan de situation en page 8.

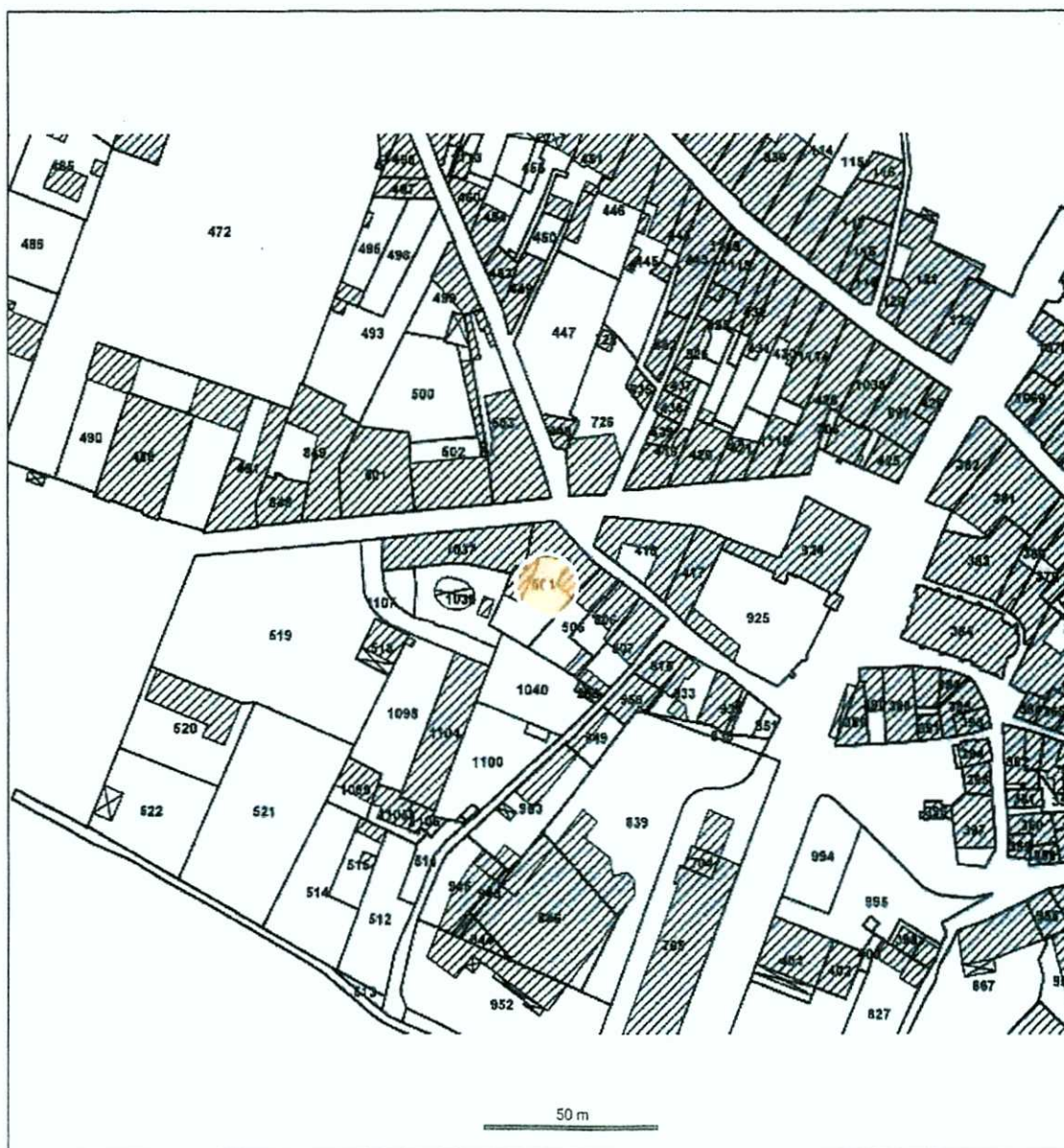
14

13/03/2019

géoportail

Carte - Géoportail

- Page 8 -
2



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 53' 01" E
Latitude : 44° 06' 19" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

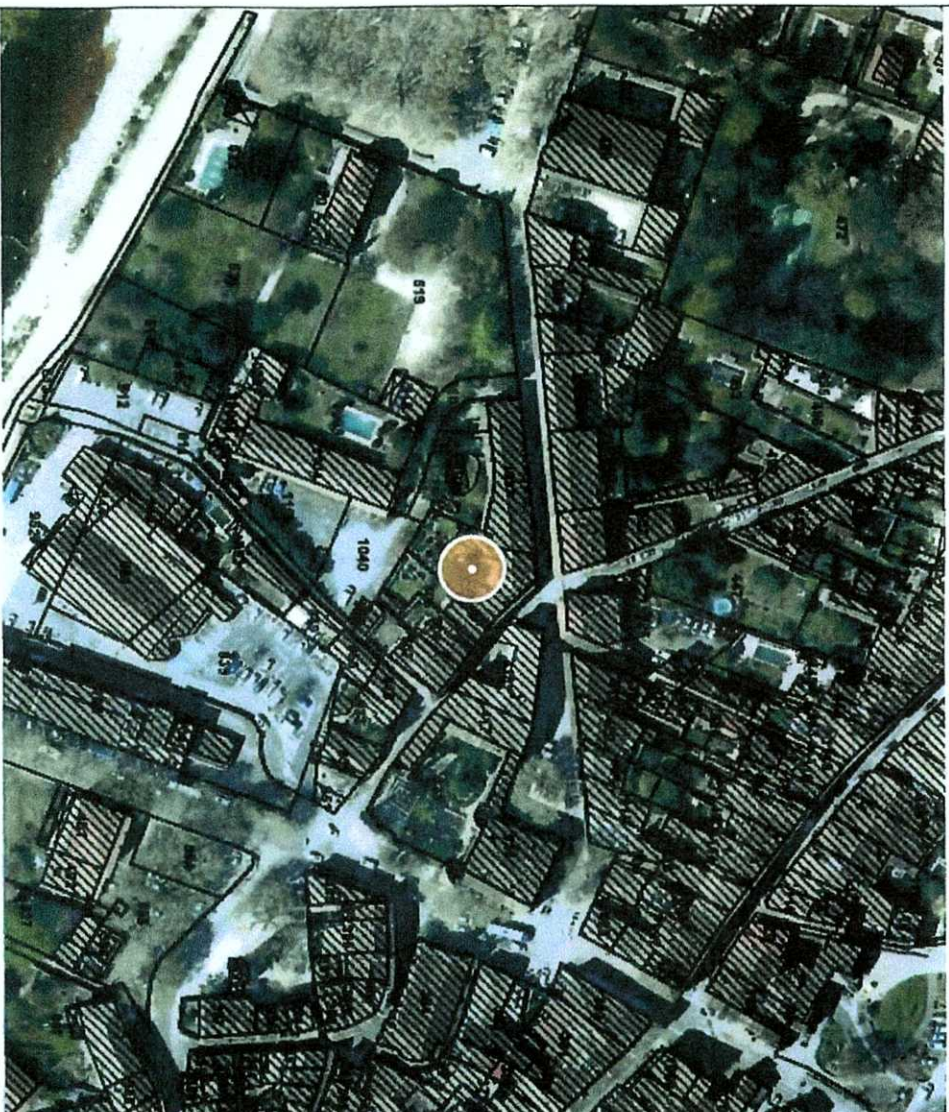
1/1

13/03/2019

Carte - Géoportail

- Page 8a
7

géoportail



50 m

© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 53' 01" E
Latitude : 44° 06' 19" N

16

Cette description sommaire s'affine par les observations de visu à faire sur les illustrations de l'extérieur données et commentées en page suivante auxquelles il convient de se reporter pour toutes précisions utiles.

Les quatre photos qui suivent en page 10 montrent l'entrée de l'immeuble et l'environnement immédiat.

Il s'agit d'un immeuble de village, mitoyen des deux côtés, avec murs présentant des façades vétustes avec des « *décroulements* ».

Les menuiseries extérieures, assez vétustes, sont à dominante bois avec fenêtres bois.

La toiture est en tuile ronde nécessitant, pour le minimum, une révision.

Pour toutes précisions utiles, se reporter aux photos de la page 10

17

- Page 10 -
1



DISPOSITION ET ASPECT INTERIEUR :

(en superficies arrondies)

***Rez-de-chaussée :**

En l'état d'abandon.

Partie de l'immeuble réservée, **initialement** et pour le **principal**, à l'accueil, au bar et au restaurant avec accès au jardin, aux étages et aux dépendances.

***Etages:**

En l'état d'abandon.

Partie de l'immeuble réservée, **initialement** et pour le **principal**, aux chambres, sanitaires, avec dépendances diverses (couloirs, placards, divers).

La superficie au sol du bâti est de l'ordre de 260 m².

La superficie habitable/utilisable est de l'ordre de 600 m².

Compte tenu de la complexité du dispositif des pièces, si nécessaire, un métré précis sera à faire effectuer par un géomètre expert.

EQUIPEMENTS :

Initialement :

* Immeuble relié aux réseaux EDF/GDF, France TELECOM et assainissement.

*Chauffage central (ne fonctionne plus).

CONDITIONS JURIDIQUES :

Au jour de notre expertise, **l'ensemble immobilier est désaffecté et inoccupé.**

Il est donc considéré comme « *libre à la vente* ».

Cette description sommaire s'affine par les observations de visu à faire sur les illustrations de l'intérieur données dans les pages suivantes auxquelles il convient de se reporter pour toutes précisions utiles.

Les neuf photos de la page 13 montrent, pour le principal, le hall d'entrée en rez-de-chaussée, des pièces principales attachées vraisemblablement au bar-restaurant, accès au niveau supérieur, avec des pièces servant de dépotoir, ce qui témoigne de l'inoccupation de cette partie de l'immeuble et de son état d'abandon.

Les neuf photos de la page 14 montrent, pour le principal, pièces diverses, cage d'escalier, couloir, salle de bain, état des murs et des plafonds, dont l'état général témoigne de l'inoccupation de cette partie de l'immeuble en étage et de son état d'abandon.

Les neuf photos de la page 15 montrent, pour le principal, pièces diverses en étage, couloir, sanitaires.... dont l'état général témoigne également de l'inoccupation de l'immeuble et de son état d'abandon.

Les neuf photos de la page 16 montrent, pour le principal, une infime partie d'hôtel moins dégradée mais inutilisable et non utilisée car non conforme à un minimum de confort et de normes hôtelières.

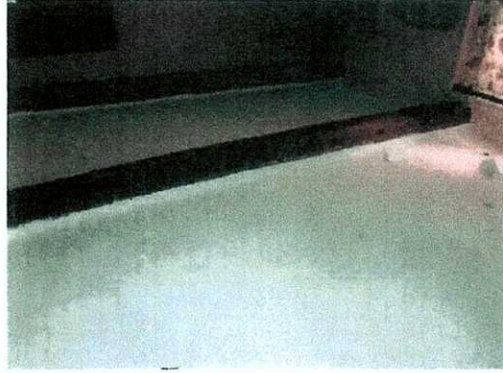
Les dix huit photos données dans les pages 17 et 18 montrent l'état de délabrement d'une partie de l'immeuble témoignant, encore une fois, que l'immeuble n'est pas en conformité, qu'il est inoccupé et très vétuste, expliquant ainsi la valeur basse que nous pouvons lui accorder, sachant que, compte tenu de son état de vétusté et de délabrement, nous sommes en présence d'un immeuble totalement atypique et que, de par ce fait, sa valeur dépendra principalement de la demande qui semble plutôt morose pour le secteur considéré.

20

- page 13 -
7



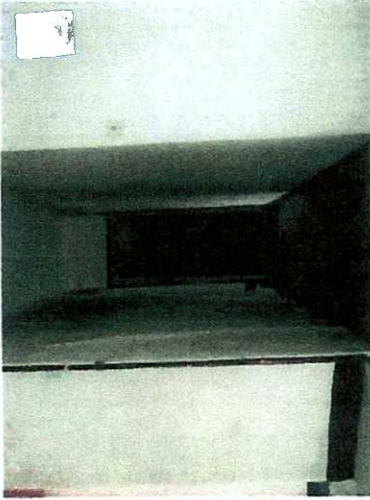
- Page 44 -
7



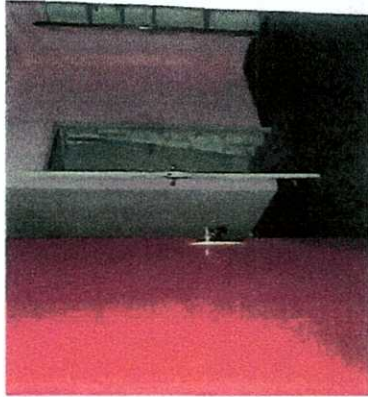
-Page 15-



- Page 16 -
1



- Page 17 -



- Page 18 -



2ème point de mission :

Préciser s'il est libre de toute occupation, et s'il est occupé, d'indiquer les noms des occupants avec copie du bail, s'il existe, et à défaut, de préciser les éléments fondamentaux du bail.

A l'époque de notre expertise, nous avons trouvé l'immeuble totalement désaffecté.

Comme en témoignent les illustrations qui précèdent, l'immeuble n'est pas habitable en l'état.

le jour de notre expertise, nous affirmer que l'immeuble n'est grevé d'aucun bail et qu'il est « libre à la vente ».

Aucun élément contraire n'est mis en évidence.

3ème point de mission :

Vérifier si l'immeuble est en conformité avec les obligations légales (amiante,.....)

L'immeuble n'est pas « en conformité avec les obligations légales ».

C'est un état de fait incontestable puisque, en l'état actuel d'abandon, l'immeuble ne répond aucunement aux normes de conformités édictées par les très nombreuses réglementations applicables en la matière.

Ceci étant dit de façon « généraliste », l'Expert soussigné ne peut répondre avec précision sur toutes les normes de conformité défectueuses qui relèvent de l'intervention d'un « diagnostiqueur ».

Cependant, devant l'état de fait incontestable et avéré de la vétusté de l'immeuble non conforme aux obligations légales sur de très nombreux points (y compris pour l'accès aux handicapés) et à rénover totalement, par mesure d'économies eu égard du coût de l'expertise, nous ne faisons pas intervenir de notre propre chef un sapiteur « diagnostiqueur », laissant ainsi au Tribunal, s'il le juge nécessaire au regard des très nombreux travaux de remise en état et aux normes à effectuer, d'en désigner un en préalable desdits travaux à réaliser.

4ème point de mission :

Donner son estimation de la valeur de l'immeuble au regard du marché local.

La valeur vénale d'un bien est la valeur d'échange qu'aurait ce bien sur le marché correspondant lors d'une transaction amiable **effectuée dans un délai et dans les conditions normales.**

Cette valeur résulte donc d'un **équilibre entre l'offre et la demande.**

Elle s'établit au voisinage des prix pratiqués lors de précédentes transactions.

Cependant, s'agissant ici d'un immeuble à usage de bar, Hôtel, restaurant à rénover complètement, nous n'avons pas de termes de comparaison sur le secteur considéré pour conduire notre évaluation par la méthode dite de la « comparaison ».

Nous ne pouvons pas non plus baser notre évaluation sur une méthode professionnelle telle que la méthode « *hôtelière* » ou encore le méthode dite de la « *rentabilité* », puisqu'il s'agit d'un immeuble à usage de bar, hôtel, restaurant **totalement délabré et désaffecté, sans aucune activité de quelque nature que ce soit.**

Nous sommes donc en présence d'un immeuble totalement « *atypique* » dont l'évaluation ne peut se faire ici qu'en fonction d'une perspective d'une « *demande* » pour laquelle les acheteurs potentiels semblent assez limités.

Il convient, dans la recherche de cette valeur vénale, d'écarter les facteurs personnels qui pourraient influencer des motivations spécifiques des parties en présence.

En effet, il peut apparaître une différence entre la valeur vénale d'un bien et le prix réel auquel il sera payé. Cette différence peut être liée à certains facteurs matériels comme, par exemple, l'urgence à vendre, la proximité, la spécificité de certains équipements, des relations particulières entre le vendeur et l'acquéreur.

D'une manière générale, pour le secteur considéré, le prix au m² pourrait être situé à partir de 585 à 600 €/m² pour des logements de « *bas de gamme* » à rénover.

Mais nous sommes en présence d'un immeuble de grande superficie, à rénover entièrement à coût très élevé si on voulait le rendre utilisable dans sa destination initiale de bar hôtel restaurant et, en tout état de cause, avec de gros travaux de réhabilitation si on voulait changer sa destination, notamment pour la transformer en logements.

Compte tenu de la distribution intérieure de l'immeuble et de la destination des pièces, dégagements et espaces divers, la pondération des surfaces, en son état actuel, ramènerait la surface utile constatée à hauteur d'environ 450 m² pondérés.
(Etant ici rappelé que compte tenu de la complexité du dispositif des pièces, si nécessaire, un mètre précis sera à faire effectuer par un géomètre expert.)

Eu égard de l'état général de l'entier immeuble, sur cette base de surface pondérée et le bas de fourchette de prix retenu en chiffre rond à un minimum de 500 €/m² compte tenu de la grande superficie, la valeur de l'entier immeuble dans son état de vétusté et de délabrement actuel serait de :
 $500 \text{ €/m}^2 \times 450 \text{ m}^2 \text{ pondérés} = 225.000 \text{ €}$

Ceci étant, le contexte de vente d'un immeuble de cette nature, à SAINT JEAN DU GARD et dans son état de vétusté actuel, nous permet de préciser que, eu égard de la « demande », si cette valeur nous semble celle que mériterait cet immeuble, à contrario, pour faciliter la vente de cet ensemble immobilier que nous qualifions « *d'atypique* » pour toutes les raisons évoqués ci-avant et eu égard des carences en « *demande* » qui se font ressentir sur le marché immobilier local pour ce type de bien, nous pensons qu'une vente envisagée sur une **mise à prix** inférieure de moins 30 %, soit à 157.500 €, serait adaptée à la situation.

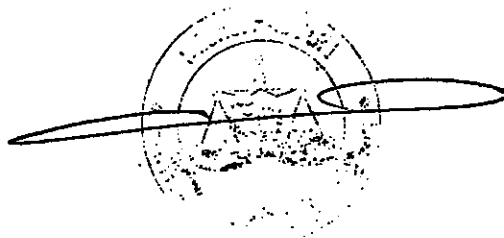
Ceci étant, toujours compte tenu de la particularité de l'immeuble, une vente au plus offrant avec une **mise à prix** à 100.000 € pourrait être bien accueillie.

De tout ce qui précède, nous clôturons le présent rapport que nous déposons en double exemplaire au greffe du Tribunal de Grande Instance d' Ales.

Conformément à l'ordonnance nous commettant, copie de ce rapport est adressée à SELARL Bruno CAMBON - 22 rue Taisson - 30100 Ales.

Rapport clos en notre Cabinet de Villeneuve lez Avignon
Le 30 septembre 2018.

Date reportée au 13 mars 2019
suite aux directives du Tribunal en date du 8 mars 2019 pour un dépôt du rapport en l'état avant le 31 mars 2019 en égard des difficultés que nous lui avons signalé sur la non communication des « mètres » précis que devait nous transmettre



ANNEXE

Demande de communication de pièce de notre Cabinet à des 27 septembre 2018 et 10 décembre 2018. par mail

En annexe : le seul document communiqué :

Acte de vente de l'immeuble concerné en date du 28 juillet 2005.

Passé en l'étude de Maîtres D'ABRIGON, AFFORIT, SORIANO,
Notaires associés à ALES (Gard).

Pour la vente de l'immeuble sis à SAINT JEAN DU GARD
Rue Pellet de la Lozère.

Prix 213.852 €

31

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0809 400 190
(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



N° de dossier
220098

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 11/03/2022
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2201264643

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030					Commune : 269		SAINT-JEAN-DU-GARD			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0504			RUE PELLET DE LA LOZERE	0ha05a62ca					
AB	0504	001	1	331/ 10000						
AB	0504	001	2	51/ 10000						
AB	0504	001	3	22/ 10000						
AB	0504	001	4	116/ 10000						
AB	0504	001	6	7437/ 10000						

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**

32

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 of 1

ANNÉE DE MAJ 2021						DEP DIR 30 0		COM 269 SAINT-JEAN-DU-GARD						TRES 044		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ						NUMERO COMMUNAL 440237					
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL															
AN	SEC	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AP	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	TK OM	COEF	RC TEOM	
06	AB	504			1 RUE VILLENEUVE	0600	01	01	00	01003	0120744 G			C	C	CB MAG1	2542								P	2386	
06	AB	504			001 LOT 0000006 7437 / 10000	0600	01	01	01	01001	0430172 E	269A		C	H	CV 7	18								F	18	
					1 RUE VILLENEUVE							269A			H	CV 7	0										
					001 LOT 0000001 331 / 10000							269A			H	CV 7	52										
					001 LOT 0000002 51 / 10000																						
					001 LOT 0000003 22 / 10000																						
					001 LOT 0000004 116 / 10000																						
06	AB	504			1 RUE VILLENEUVE	0600	01	03	00	01001	0400363 D			C	C	CB ATE1	140								F	134	
					001 LOT 0000006 7437 / 10000																						
REV IMPOSABLE COM 2752 EUR						COM		R EXO 0 EUR				R EXO 0 EUR				DEP		R IMP 0 EUR				R IMP 0 EUR					
						R IMP		2752 EUR																			

PROPRIETES NON BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FF/DP	S	TAR	SUP	GR/SS	GR/CL	NAT CULT	CONTENANCE	HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	FestDet				
						R EXO		0 EUR				R EXO						0 EUR									
HA A CA						REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		TAXE AD															
CONT						0		R IMP				0 EUR		R IMP						0 EUR		MAJ TC				0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



rd avocats

11/03/2022

33

Département :
GARD

Commune :
SAINT-JEAN-DU-GARD

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

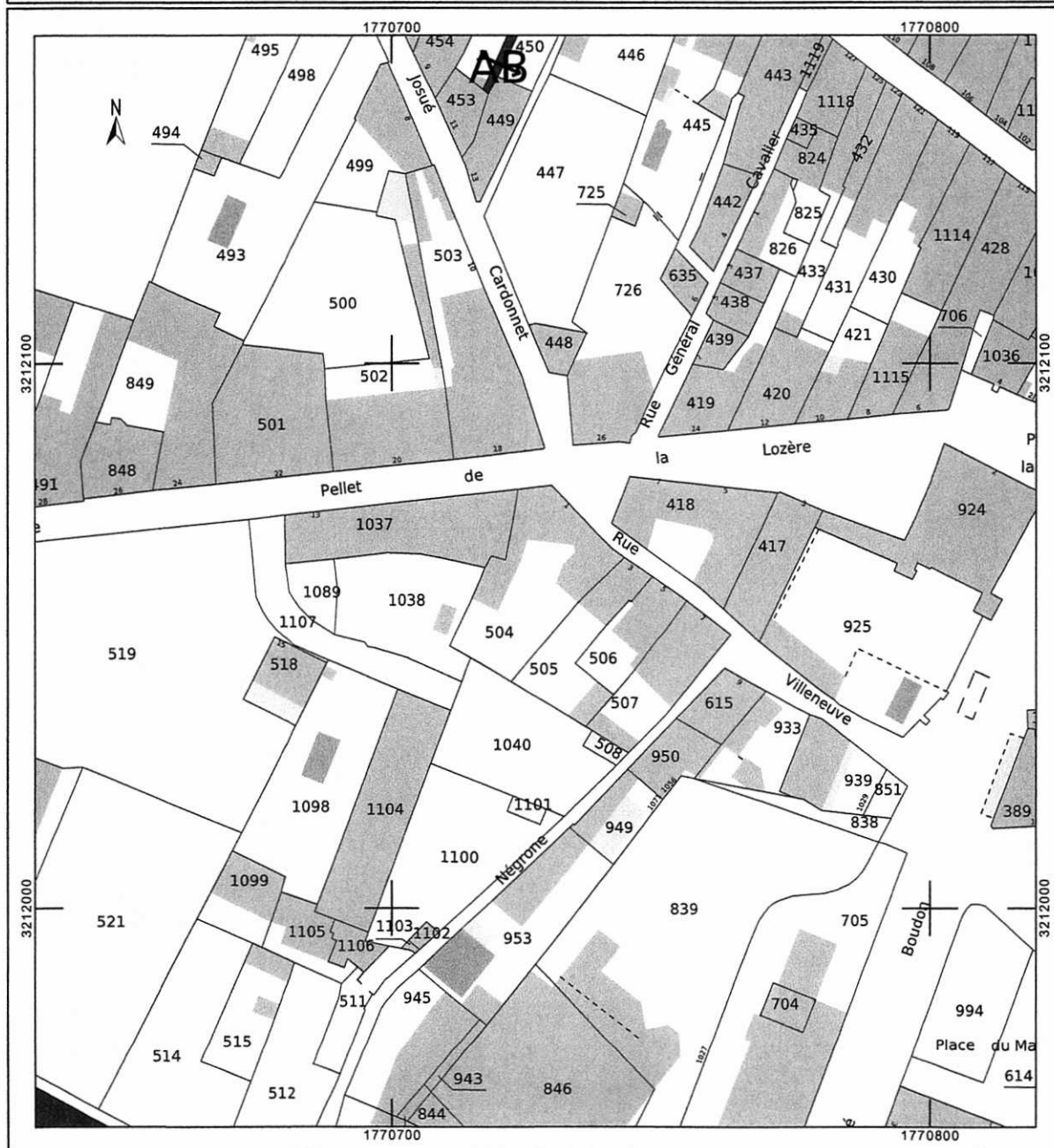


rd avocats

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
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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, 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 revêtue 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 **80 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du tiers puis de moitié en cas de carence d'enchères.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau d'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.

FAIT A ALES, le _____

Maître François GILLES