
VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LICITATION

**Selon Jugement du TJ d'ALES du 18/12/2012
AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR**

EN UN SEUL LOT

**à LE VIGAN (30) 03 rue du Marché
D'UNE MAISON DE VILLE R+2 AVEC JARDIN
CAVE & GRENIER**

COMPRENANT QUATRE APPARTEMENTS

cadastrée section AB n° 151 et 152 de 09a 52ca

MISE A PRIX : 300 000€

Outre les charges

**Avec faculté de baisse en cas de carence d'enchères
du quart (225.000€) puis de la moitié (150.000€)**

**VENTE fixée devant le
JUGE DE L'EXECUTION près le
TRIBUNAL JUDICIAIRE d'ALES
Palais de Justice – 03 Place Henri Barbusse**

Le MARDI 08 JUIN 2021 A 14H

**Visite assurée par la SELARL ACTION JURIS 30, Huissier de Justice,
sur place le : 27 mai 2021 de 09h à 11h**

Les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au barreau d'ALES et sur justification d'un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou d'une caution bancaire de 10% du montant de la mise à prix, sans que cette garantie puisse être inférieure à 3.000€ -

Le cahier des conditions de la vente peut être consulté au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALES, Place Henri Barbusse, ainsi qu'au cabinet de l'avocat poursuivant la vente, ci-dessus mentionné

IL SERA PROCÉDE A LA REQUETE DE :

Madame Anne Marie Eliane WALTER, née le 18 novembre 1957 à TOULOUSE (31000) de nationalité française, Veuve de M. Bernard Henri Léon GROS, domiciliée Chartoire 63600 SAINT FERREOL DES COTES

Madame Mélodie Jenny GROS, née le 28 octobre 1980 Amontpellier (34000) de nationalité française, célibataire, domiciliée Le Gébroulaz, appart. 14 – 73440 LES BELLEVILLE.

Madame Céline Marie Jeanne Eliane GROS, née le 08 janvier 1992 à MONTPELLIER (34000) de nationalité française, mariée à M. Olivier CHANTELAUZE, domiciliée 9 Chemin de Tourson 69340 FRANCHEVILLE

Monsieur Paul Michel Bernard GROS, né le 17 novembre 1994 à MONTPELLIER (34000) de nationalité française, célibataire, domicilié 1954 Rue Caroline Therrien J1H0H2 SHEERBROOKE (CANADA)

Madame Colette Mireille GROS, née le 15 septembre 1943 à ELNE (66200) de nationalité française, épouse e M. Jean BRUNEL, domiciliée 45 Place du Joug 34400 LUNEL.

Madame Christiane Marie Paule GROS, née le 19 février 1942 à ELNE (66200) de nationalité française, Veuve de M. Henry Marc Barthélémy MESTRE, domiciliée Cité de l'Aiguelonne – Bât 13 – Escalier 11 – 913 rue Montasinos 34090 MONTPELLIER

Madame Lucienne Marie Jeanne GROS, née le 29 juin 1948 à SELESTAT (67600) de nationalité française, épouse de M. Alain Jean Aimé PAQUET, domiciliée 41bis avenue Milon de Véraillon 06000 NICE

Ayant pour avocat constitué **AKCIO BDCC Avocats (BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL – GUIRAUDOU - DEMOUGIN)**, Avocats aux Barreaux de NIMES et d'ALES, agissant par Maître Aude GUIRAUDOU, Avocat au Barreau d'ALES - 05 rue d'Avéjan - 30100 ALES

A la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur à la barre du TRIBUNAL DE JUDICIAIRE de l'immeuble ci-après désigné :

sis à LE VIGAN (30120) 3 rue du Marché, consistant en une maison avec jardin comprenant un rez-de-chaussée , deux étages comportant 4 appartements, et des combles ; le tout cadastré section AB n° 151 et 152 et d'une contenance de 09a 52ca. Elle comprend :

Rez-de-chaussée : couloir d'entrée desservant pièces à usage de garages et dépendances, accès au jardin et cage d'escalier

1^{er} étage : appartement à gauche avec entrée, cuisine, 4 chambres, salle d'eau avec wc : un appartement à droite avec entrée, cuisine, salle à manger, salon, 3 pièces, salle de bain avec wc.

2^{ème} étage : un appartement à gauche avec entrée, séjour, coin télé, local sanitaire, salle d'eau, cuisine et 2 chambres ; un appartement à droite avec entrée, cuisine, débarras, séjour, trois chambres, salle de bains, terrasse et cave.

3^{ème} étage : grenier

Surface habitable : environ 200m² sur chaque niveau

Occupation : les 2 appartements du 2^{ème} étage sont loués

Le cahier des conditions de la vente contenant les clauses de l'adjudication, la description et les conditions de vente, dressé par **AKCIO BDCC Avocats SCP (BROQUERE – de CLERCQ – COMTE – MAZEL – GUIRAUDOU – DEMOUGIN)** peut être consulté :

- au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE d'ALES;

- au cabinet de **AKCIO BDCC AVOCATS SCP (BROQUERE – de CLERCQ – COMTE – MAZEL – GUIRAUDOU - DEMOUGIN)** demeurant 05 Rue d'Avéjan à ALES, avocat constitué poursuivant la vente ;

- ou en ligne sur le site internet :

<http://akcio-avocats.com/espace.htm>

**Signé : AKCIO BDCC AVOCATS SCP (BROQUERE - de CLERCQ – COMTE – MAZEL-
GUIRAUDOU - DEMOUGIN)**

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.ortleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/03/2021
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2101366249

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 030				Commune : 350				LE VIGAN			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
AB	0151			3 RUE DU MARCHE	0ha04a25ca						
AB	0152			LA VILLE	0ha05a27ca						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

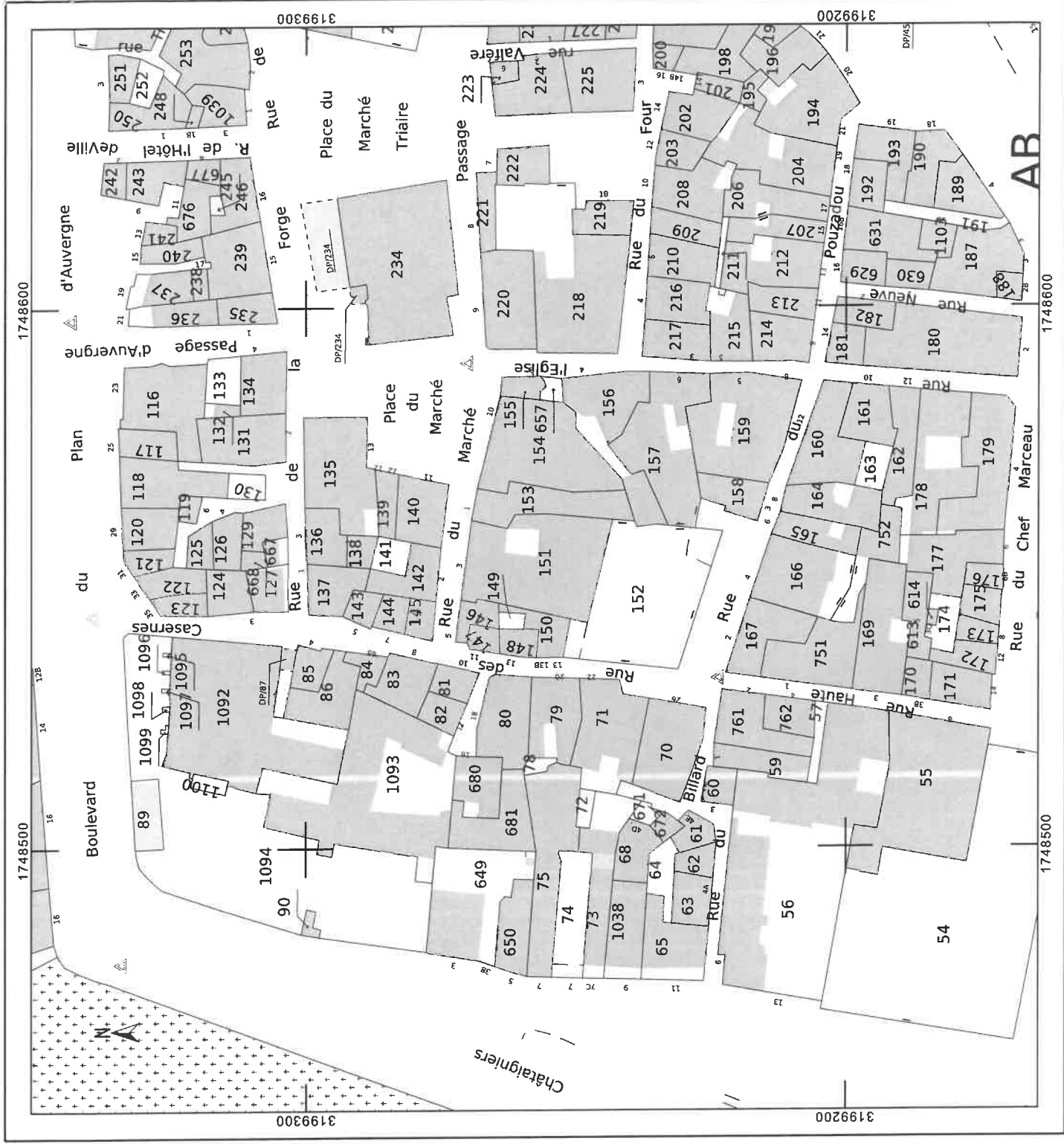
Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
 Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : GARD	Section : AB Feuille : 000 AB 01	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : NIMES 67 Rue Salomon Reinach 30032 30032 NIMES Cedex 1 tél. 04.66.87.60.82 - fax 04.66.87.87.11 cdfi.nimes@dgif.finances.gouv.fr
Commune : LE VIGAN	Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 22/03/2021 (fuseau horaire de Paris)	Coordonnées en projection : RGF93CC44
Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GARD

Commune :
LE VIGAN

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

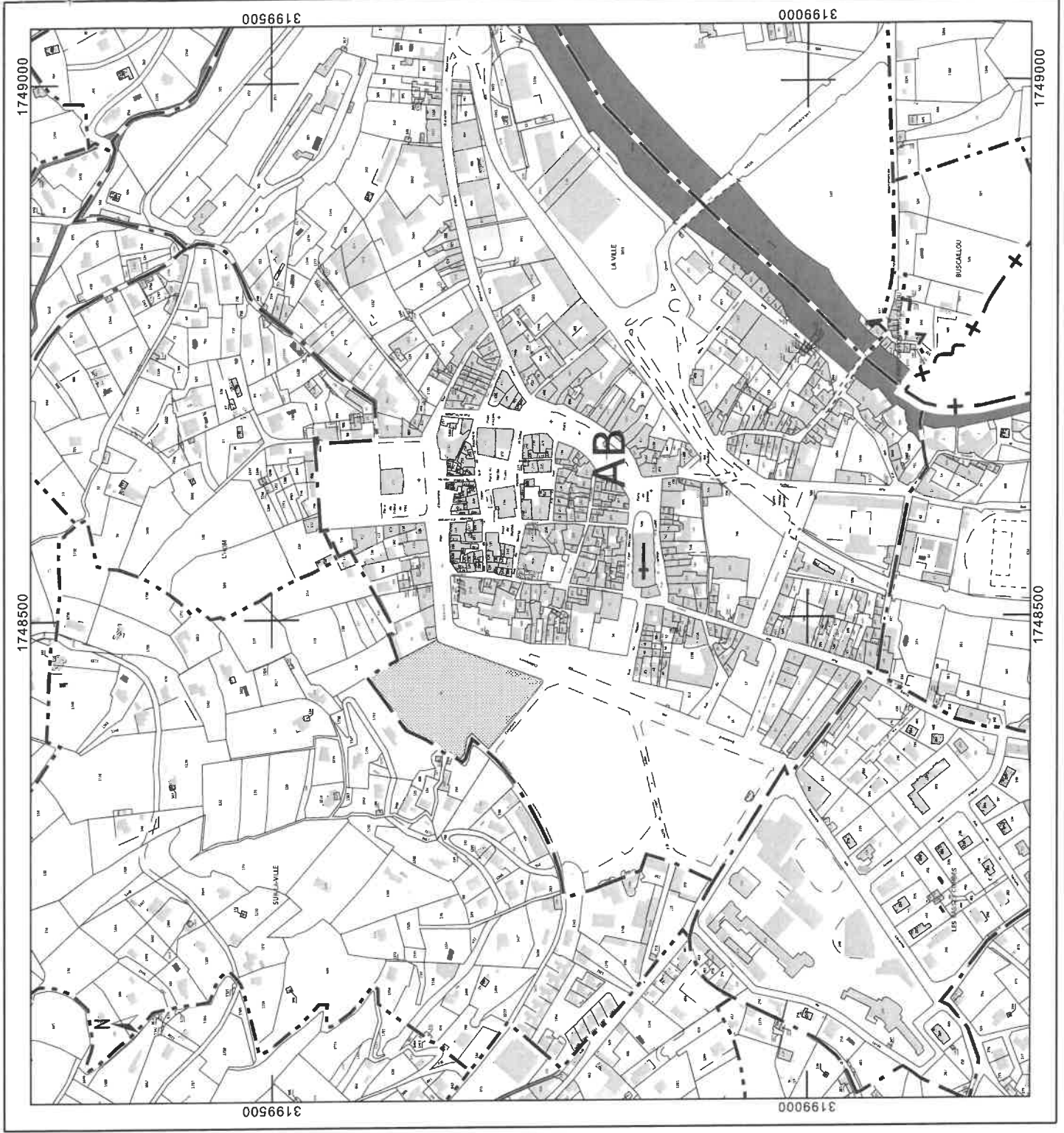
Date d'édition : 22/03/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

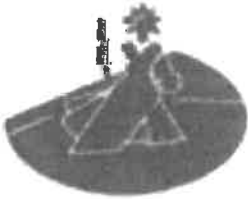
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
NIMES
67 Rue Salomon Reinach 30032
30032 NIMES Cedex 1
tél. 04.66.87.60.82 - fax 04.66.87.87.11
cdif.nimes@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



EXPEDITION



Selar ACTION JURIS 30

RCS NIMES 518 853 411 00016 / TVA N° 81 518853411 00016

Noël PERON Patrick LASSEAU Ghislain AMSELLEM Christophe BLAVIT
Huissiers de Justice Associés

Siège Social

04 Rue Maurice Bourdet Immeuble l'Atalante – 30100 ALES
Tél : 04.66.52.87.56 – Fax : 04.66.52.13.61

Bureau Annexe

27 Av Emmanuel D'Alzon – BP 14 – 30120 LE VIGAN
Tél : 04.67.81.14.65 – Fax : 04.67.81.88.80

Courriel : huissier-ales@actionjuris30.fr

Site : www.actionjuris30.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

ET LE VINGT SIX AVRIL
A NEUF HEURES

Dossier 080012

Je, *Maître Patrick LASSEAUX*, Huissier de Justice Associé, l'un des membres de la Selarl ACTION JURIS 30, titulaire d'un office d'huissiers de justice associés dont le siège social est à ALÈS (Gard), 04 Rue Maurice Bourdet, Immeuble L'Atalante, et ayant bureau secondaire au VIGAN (Gard) 27 Av Emmanuel D'Alzon – BP 14, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur la commune du VIGAN (30120), 3 Rue du Marché, à l'effet de procéder à la description des biens immeubles cadastrés section AB N°151 pour 04a, 25ca et section AB N°152 pour 05a, 27ca.

Le bien immeuble cadastré section AB N°151 est constitué d'un immeuble ancien comprenant un rez de chaussée, deux étages comportant des appartements et les combles de l'immeuble.

Chaque niveau de cette maison mesure environ 200 m² de surface au sol.

Le bien immeuble cadastré section AB N°152 est constitué d'un jardin d'agrément, bordant la maison cadastrée AB N°151, avec une surface au sol de 527 m².

L'immeuble est situé au centre de la commune du VIGAN (30120), 3 Rue du Marché.

La façade de l'immeuble côté Rue du Marché se présente à l'état enduit de couleur ciment et comporte de nombreuses fissures et micro fissures en différents endroits de la façade.



Ce couloir d'entrée dessert différentes pièces à usage de garages et dépendances et permet d'accéder à la cage d'escaliers de l'immeubles, desservant les étages supérieurs.



Une porte située sur le mur gauche dans ce couloir dessert une petite cour intérieure permettant d'accéder à des caves et une porte située au fond du couloir permet d'accéder au jardin bordant l'immeuble.

Une première porte sur le mur droit dans ce couloir d'entrée dessert une grande pièce à usage de cave, entièrement encombrée d'objets divers.



5

Selarl ACTION JURIS 30

**Me Noël PERON – Me Patrick LASSEAUX - Me Ghislain AMSELLEM – Me Christophe BLAVIT
Huissiers de Justice Associés**

Au fond et à droite dans ce couloir, une double porte en bois donne accès à une grande cave voutée dont le sol est constitué d'une chape vétuste.



Les murs et le plafond vouté sont enduits à la chaux.

Cette grande cave est encombrée d'objets divers.

Sur le mur face en entrant dans cette grande cave voutée, présence d'une double porte vitrée donnant accès à un petit espace extérieur permettant d'accéder à une grande double porte vétuste en bois, donnant Rue des Casernes.



7

Selarl ACTION JURIS 30

**Me Noël PERON – Me Patrick LASSEUX - Me Ghislain AMSELLEM – Me Christophe BLAVIT
Huissiers de Justice Associés**

Du jardin, la façade de l'immeuble donnant sur le jardin apparaît vétuste et délabrée, avec la présence de plusieurs fissures en différents endroits de sa surface.

PREMIER ETAGE DE L'IMMEUBLE

L'accès au premier étage s'effectue par une importante cage d'escaliers dont les murs sont peints à l'état défraîchi et les marches de l'escalier sont en pierres.



Le sol du palier du premier étage est carrelé et comporte deux fenêtres donnant sur la petite cour intérieure précitée.

Cuisine :

Le sol est recouvert d'un linoléum défraîchi. Les murs et le plafond sont peints en blanc, à l'état défraîchi et le plafond est dégradé.

Présence d'un évier avec égouttoir, deux blocs de placards muraux et d'une fenêtre donnant côté cour intérieure.



Troisième chambre en suivant :

Le sol est recouvert d'une moquette défraîchie. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Cette chambre comprend une fenêtre donnant côté Rue du Marché.



Quatrième chambre en suivant, au fond du couloir :

Le sol est recouvert d'une moquette défraîchie. Les murs et le plafond sont peints en blanc, à l'état d'usage. Présence d'une cheminée et d'une fenêtre donnant côté Rue du Marché.



Selari ACTION JURIS 30

Me Noël PERON – Me Patrick LASSEAUX - Me Ghislain AMSELLEM – Me Christophe BLAVIT
Huissiers de Justice Associés

Cuisine :

Le sol est carrelé de couleur beige. Les murs sont peints en beige et le plafond est lambrissé.



Présence d'un évier deux bacs avec égouttoir et une chaudière à gaz.

Dans cette cuisine une porte dessert un petit débarras comprenant le cumulus relatif à cet appartement.

Dans cette cuisine, un couloir comportant trois placards muraux permet d'accéder à la salle à manger.

Salle à manger :

Le sol est constitué de tomettes de couleur rouge à l'état usagé. Les murs sont tapissés à l'état défraîchi et le plafond est peint en blanc, à l'état défraîchi.



Première pièce à gauche dans le couloir :

Le sol est constitué de tomettes usagées. Les murs sont tapissés à l'état défraîchi et le plafond est peint, fortement dégradé.



Présence dans cette pièce d'une fenêtre donnant sur la cour intérieure.

Deuxième pièce à gauche en suivant dans le couloir :

Le sol est constitué de carreaux de ciment usagés. Les murs sont tapissés à l'état défraîchi et le plafond est peint en blanc, à l'état défraîchi.

Présence d'une fenêtre donnant côté cour intérieure.

Au fond du couloir, sur la gauche, un escalier descendant comportant trois marches donnant accès à une petite dépendance vétuste et délabrée, qui comprend une pièce et un petit local avec un lavabo et un bloc WC, hors d'usage. Le plafond de cette petite dépendance est constitué de la toiture apparente soit des poutres en bois dégradées, tachées d'humidité et fendues.



Première chambre :

Le sol est recouvert d'un tapis en jonc. Les murs sont peints en gris et le plafond est peint en blanc, le tout en bon état.

Présence d'une fenêtre donnant côté Rue du Marché.

Deuxième chambre :

Le sol est recouvert d'un tapis en jonc. Les murs sont tapissés de couleur orange et le plafond est peint de couleur saumon, le tout en bon état.



Présence de deux placards muraux et d'une fenêtre donnant côté Rue du Marché.

Cet appartement se présente en parfait état d'entretien.

Débarras :

Ce débarras est situé juste avant la pièce à usage de séjour. Le sol est constitué d'un plancher en bois. Les murs et le plafond sont peints en blanc, en bon état.

Ce débarras comporte deux fenêtres donnant vers l'extérieur.

Séjour :

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints en blanc, le tout en bon état.

Présence d'une cheminée non utilisable dans ce séjour, de deux fenêtres donnant côté jardin et comportant des volets en bois intérieurs et d'un placard mural.



Une porte dans ce séjour permet d'accéder à une chambre mitoyenne qui comporte aussi un accès principal par le couloir de dégagement.

Terrasse :

Le sol est carrelé.

Cette terrasse comprend une balustrade métallique et donne côté jardin.



De cette terrasse, je constate que les façades apparentes de l'immeuble sont dégradées et fortement fissurées, notamment en partie haute.



Je constate que cet appartement est en parfait état d'entretien.

27

Selarl ACTION JURIS 30

Me Noël PERON – Me Patrick LASSEAUX - Me Ghislain AMSELLEM – Me Christophe BLAVIT
Huissiers de Justice Associés

PARTIE DROITE :

Cette partie droite comprend une première grande pièce entièrement remplie de mobilier et objets divers.



Au fond et à droite de cette première grande pièce, une ouverture dessert une deuxième pièce, de surface plus petite, encombrée de mobilier et d'objets divers.

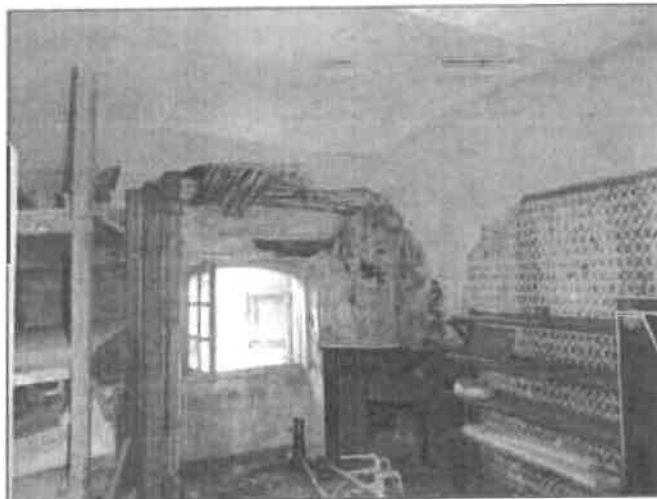
PARTIE GAUCHE :

Présence d'un couloir de dégagement partant du palier du troisième étage et desservant six pièces en suivant.

Ces pièces sont vétustes, délabrées, à l'abandon et encombrées d'objets divers.

Le sol de ces pièces est constitué de tomettes usagées. Les murs sont enduits en très mauvais état général, fissurés, décolorés et délabrés.

Ce troisième étage à usage de grenier apparaît vétuste, délabré, à l'abandon et en très mauvais état général.



CAHIER DES CHARGES AUX FINS DE LICITATION

CLAUSES & CONDITIONS

Auxquelles seront adjudgées en l'audience de M. le Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur.

A LA REQUETE DE :

Madame Anne Marie Eliane WALTER, née le 18 novembre 1957 à TOULOUSE (31000) de nationalité française, Veuve de M. Bernard Henri Léon GROS, domiciliée Chartoire 63600 SAINT FERREOL DES COTES

Madame Mélodie Jenny GROS, née le 28 octobre 1980 Amontpellier (34000) de nationalité française, célibataire, domiciliée Le Gébroulaz, appart. 14 – 73440 LES BELLEVILLE.

Madame Céline Marie Jeanne Eliane GROS, née le 08 janvier 1992 à MONTPELLIER (34000) de nationalité française, mariée à M. Olivier CHANTELAUZE, domiciliée 9 Chemin de Tourson 69340 FRANCHEVILLE

Monsieur Paul Michel Bernard GROS, né le 17 novembre 1994 à MONTPELLIER (34000) de nationalité française, célibataire, domicilié 1954 Rue Caroline Therrien J1HOH2 SHEERBROOKE (CANADA)

Madame Colette Mireille GROS, née le 15 septembre 1943 à ELNE (66200) de nationalité française, épouse e M. Jean BRUNEL, domiciliée 45 Place du Joug 34400 LUNEL.

Madame Christiane Marie Paule GROS, née le 19 février 1942 à ELNE (66200) de nationalité française, Veuve de M. Henry Marc Barthélémy MESTRE, domiciliée Cité de l'Aiguelonne – Bât 13 – Escalier 11 – 913 rue Montasinos 34090 MONTPELLIER

Madame Lucienne Marie Jeanne GROS, née le 29 juin 1948 à SELESTAT (67600) de nationalité française, épouse de M. Alain Jean Aimé PAQUET, domiciliée 41bis avenue Milon de Véraillon 06000 NICE

Ayant pour avocat constitué **AKCIO BDCC Avocats (BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL – GUIRAUDOU - DEMOUGIN)**, Avocats aux Barreaux de NIMES et d'ALES, agissant par Maître Aude GUIRAUDOU, Avocat au Barreau d'ALES - 05 rue d'Avéjan - 30100 ALES

qui se constitue et occupera sur la présente assignation et ses suites.

EN UN SEUL LOT

sis à **LE VIGAN (30120) 3 rue du Marché**, consistant en une maison avec jardin comprenant un rez-de-chaussée , deux étages comportant quatre appartements, et des combles ; le tout cadastré section AB n° 151 et 152 et d'une contenance de 09a 52ca.

EN VERTU

-d'un jugement rendu le 18 janvier 2012 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE d'ALES, confirmé par arrêt de la Cour d'appel de NIMES du 04 septembre 2012,

-d'un jugement rendu le 03 avril 2020 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE d'ALES, signifié le 29 juin 2020, aujourd'hui définitif, et d'un jugement rectificatif rendu le 1^{er} décembre 2020 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE d'ALES, signifié le 29 décembre 2020.

publiés au Service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 12 mars 2021 **Vol. 2021P n°3769**

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers ci-dessus décrits ont été reçu indivisément par Mme Christine GROS, Madame Colette GROS, Mme Lucienne GROS, Bernard GROS et Elisabeth GROS dans la succession de leurs parents M. Paul Joseph GROS décédé le 21 décembre 1983, et Mme Jeanne Thérèse GOEPFERT épouse GROS décédée au VIGAN le 1er juillet 2003, suivant attestation notariée dressée par Maître BEAUVARLET, notaire au VIGAN, le 04 avril 1984 publié au 1^{er} bureau du service de la publication foncière de NIMES le 27 juin 1984 vol. 318 n° 26, et attestation dressée par Maître REBOUL, notaire au VIGAN le 24 janvier 2004, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de NIMES vol. 2004P n° 14654.

M. Bernard GROS est décédé le 24 mars 2019 ; ses ayants droits sont Mme Anne WALTER son épouse et ses enfants Mme Mélodie GROS, Mme Céline GROS et M. Paul GROS, selon acte de notoriété dressé par Maître SIMAND LEMPEREUR, notaire à AMBERT, le 08 juillet 2019.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations :

- du Procès-verbal descriptif établi par la SELARL ACTION JURIS 30, Huissier de Justice au VIGAN, en date du 26 avril 2021,

- les rapports de métrage et d'expertises diverses établis par la Sté CEVENNES EXPERTISES, technicien de la construction agréé en date du 26 avril 2021 ;

Le tout étant annexé au présent cahier des conditions de la vente.

⇒ **Occupation** : les 2 appartements du 2^{ème} étage sont loués.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

EXTRAIT CADASTRAL (modèle 1)

Le certificat d'urbanisme fera l'objet d'un dire ultérieur au cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Ils feront l'objet d'un dire additionnel.

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Article 3 de la loi n° 99-471 du 08-06-1999

La Préfecture du GARD a déclaré :

- par arrêté du 12 Mai 2003 n° 2003-132-12 que l'ensemble du département du GARD est une **zone à risque d'exposition au plomb**.

- par arrêté du 15 Octobre 2003 n° 2003-288-1 que la totalité du territoire du département du GARD devait être considérée comme une **zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être**.

Un état parasitaire sera établi conformément à la loi et ce, dans les délais impartis.

LOTISSEMENTS & MISE A PRIX

Le bien sera vendu en **UN SEUL LOT**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de :

Mise à Prix : 300 000€

Formant la mise à prix fixée par le tribunal.

Il est précisé qu'en cas de carence d'offre, la mise à prix pourra être abaissée :

- **Du quart, soit 225 000€**
- **De la moitié, soit 150 000€**

il est également précisé que les enchères ne pourront être portées que par **un avocat inscrit au barreau d'ALES** et sur justification d'un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou d'une caution bancaire de 10 % du montant de la mise à prix, sans que cette garantie puisse être inférieure à 3 000,00€.

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

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - 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 - 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.

ARTICLE 3 - 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.

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 4 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 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 : ENCHERES

ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 - 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6^o du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000€-

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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.

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 - 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 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou les 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 - 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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du 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 consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

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

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

ARTICLE 17 - PUBLICATION

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

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

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

ARTICLE 18 - 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 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.

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 rencontre 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.

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

ARTICLE 19 - 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 20 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 21 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 22- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 23 - 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 24 - 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.

ARTICLE 25 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication.

En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

*Etabli par la **AKCIO B.D.C.C. Avocats, SCP (BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL - GUIRAUDOU - DEMOUGIN)**, avocats constitué*

Fait à ALES le 03 mai 2021

PJ/

- 1. Jugement de licitation du 12.01.2012**
- 2. Jugement du 03.04.2020**
- 3. Jugement rectificatif du 01.12.2020**
- 4. renseignements sur formalités**
- 5. PV descriptif SCP BELIN**
- 6. rapports techniques AGENDA**
- 7. modèle I + plans**