VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire d'ALES

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ALES, au Palais de Justice de ladite ville, 3 Place Henri Barbusse, a tranché en l'audience publique d'orientation du :

MARDI 9 JUIN 2026 à 14h00

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Affaire : CCM ALES / (SI)
0041847

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ALES, au plus offrant des enchérisseurs, **EN UN SEUL LOT**, les biens et droits immobiliers suivants :

- Sur la Commune de BOUCOIRAN-ET-NOZIERES (30) diverses parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	44	LES PINS	0ha35a35ca
A	45	LES PINS	0ha18a42ca
A	46	LES PINS	0ha09a29ca
A	60	LES PINS	0ha10a60ca
A	71	LES PINS	0ha37a56ca
A	72	LES PINS	0ha38a14ca
A	419	COMBE JULIANE	0ha35a96ca
B	560	LES PLANTADES	0ha47a75ca
B	571	LES PLANTADES	0ha20a30ca
B	759	CROS DE L'EGLISE	0ha21a65ca
B	1594	LES PLANTADES	0ha45a99ca
B	1596	LES PLANTADES	0ha12a65ca
B	1598	LES PLANTADES	0ha14a89ca
B	1618	LES PLANTADES	0ha03a16ca
C	673	PETIT MEJANET	0ha05a58ca
C	675	PETIT MEJANET	0ha12a17ca
C	680	PETIT MEJANET	0ha03a13ca
C	681	PETIT MEJANET	0ha07a77ca
C	887	LA TEISSERETTE	0ha44a92ca
C	889	LA TEISSERETTE	0ha04a74ca
C	890	LA TEISSERETTE	0ha09a78ca
C	891	LA TEISSERETTE	0ha20a27ca
C	892	LA TEISSERETTE	0ha14a89ca
C	893	LA TEISSERETTE	0ha71a48ca
C	1178	LES AIRES	0ha35a89ca
C	1382	LA CASTANIERE	0ha58a76ca
C	1394	LA TEISSERETTE	0ha90a45ca
C	1404	PONT MAZUEL	1ha03a35ca
C	1406	BRAUNE	0ha19a46ca
C	1408	BRAUNE	0ha67a11ca
C	1424	LA TEISSERETTE	0ha43a99ca
C	1427	LA TEISSERETTE	0ha58a18ca
C	1429	LA TEISSERETTE	0ha07a57ca
C	1431	LA TEISSERETTE	0ha14a29ca
C	1433	LA TEISSERETTE	0ha65a56ca

Saisis à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- **La CAISSE DE CREDIT MUTUEL D'ALES**, S.A.R.L à capital variable immatriculée au RCS de NIMES sous le n° 429 864 481, dont le Siège social est : 15, rue de la République - 30100 ALES (FRANCE), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit Siège.

Ayant pour Avocat Plaidant, la **SELARL SARLIN CHABAUD MARCHAL & ASSOCIES,** Membre de l'AARPI ERGA OMNES, Avocat près la Cour d'Appel de NIMES, demeurant dite ville : 28 rue Ruffi, et pour Avocat postulant, **Maître Florence MENDEZ,** Avocat au Barreau d'ALES (30100), y demeurant : 23 Place Henri Barbusse, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement signifié aux époux BRAHIMI CHARDOUNAUD - ENJOLRAS par la SAS BELIN LAURENT ORTEGA, Commissaires de Justice à NIMES (30) en date du 23 janvier 2026.

En vertu et pour l'exécution de :

- Acte notarié reçu par Maître Lise FOUCHER, Notaire à ALES (30) le 28 décembre 2018 valant titre exécutoire,

- Inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES le 21 janvier 2019 Volume 3004P31 2019V n° 151

Pour avoir paiement de la somme de :

DECOMPTE A LA DATE D'EXIGIBILITE :

Prêt MODULIMMO n° 10278 07965 00020314611

- Capital restant dû au 11/04/2025 (I)		- 84 528,34 €
- Echéances en retard se décomposant en :		- 6 312,14 €
. capital (II)	- 4 598,04 €	
. intérêts (III)	- 1 124,56 €	
. assurance (IV)	- 589,54 €	
- Intérêts courus arrêtés au 11/04/2025 (V)		- 202,89 €
- Assurance courue arrêtée au 11/04/2025 (VI)		- 43,15 €
- Indemnité conventionnelle de 7 %		- 6 238,85 €
TOTAL DU AU 11/04/2025		**- 97 325,37 €**

DECOMPTE AU 21/08/2025 :

- Capital : solde dû au 11/04/2025 (I+II)	- 89 126,38 €	
Sous-total capital		**- 89 126,38 €**
- Intérêts :		
solde dû au 11/04/2025 (III+V)	- 1 327,45 €	
courus du 12/04/2025 au 21/08/2025	- 499,60 €	
remboursement du 12/04/2025 au 21/08/2025	65,35 €	
Sous-total intérêts		**- 1 761,70 €**
- Assurance :		
solde dû au 11/04/2025 (IV+VI)	- 632,69 €	
courue du 12/04/2025 au 21/08/2025	- 164,68 €	
remboursement du 12/04/2025 au 21/08/2025	787,41 €	
Sous-total assurance		**- 9,96 €**
- Indemnité conventionnelle de 7 %		**- 6 238,85 €**

Non compris les intérêts et l'assurance du 22/08/2025
jusqu'à la date effective du paiement et les frais de recouvrement pour mémoire

TOTAL DU AU 21/08/2025 SAUF MEMOIRE... - 97 136,89 €

Intérêts : 1,500 %
Assurance : 0,500 %

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les Articles R 321-1 à R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la Loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de NIMES (30000) le 13 mars 2026 Volume 3004P01 2026S n° 37.

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ALES (30100) en vue de l'audience du **MARDI 9 JUIN 2026 à 14H00**, l'acte comportant les mentions prescrites par l'Article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le commandement a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'Article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du **MARDI 9 JUIN 2026 A 14H00**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'Article R 322-10 in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée aux débiteurs,

- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ALES, **EN UN SEUL LOT**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

- Sur la Commune de BOUCOIRAN-ET-NOZIERES (30) diverses parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	44	LES PINS	0ha35a35ca
A	45	LES PINS	0ha18a42ca
A	46	LES PINS	0ha09a29ca
A	60	LES PINS	0ha10a60ca
A	71	LES PINS	0ha37a56ca
A	72	LES PINS	0ha38a14ca
A	419	COMBE JULIANE	0ha35a96ca
B	560	LES PLANTADES	0ha47a75ca
B	571	LES PLANTADES	0ha20a30ca
B	759	CROS DE L'EGLISE	0ha21a65ca
B	1594	LES PLANTADES	0ha45a99ca
B	1596	LES PLANTADES	0ha12a65ca
B	1598	LES PLANTADES	0ha14a89ca
B	1618	LES PLANTADES	0ha03a16ca
C	673	PETIT MEJANET	0ha05a58ca
C	675	PETIT MEJANET	0ha12a17ca
C	680	PETIT MEJANET	0ha03a13ca
C	681	PETIT MEJANET	0ha07a77ca
C	887	LA TEISSERETTE	0ha44a92ca
C	889	LA TEISSERETTE	0ha04a74ca
C	890	LA TEISSERETTE	0ha09a78ca
C	891	LA TEISSERETTE	0ha20a27ca
C	892	LA TEISSERETTE	0ha14a89ca
C	893	LA TEISSERETTE	0ha71a48ca
C	1178	LES AIRES	0ha35a89ca
C	1382	LA CASTANIERE	0ha58a76ca
C	1394	LA TEISSERETTE	0ha90a45ca
C	1404	PONT MAZUEL	1ha03a35ca
C	1406	BRAUNE	0ha19a46ca
C	1408	BRAUNE	0ha67a11ca
C	1424	LA TEISSERETTE	0ha43a99ca
C	1427	LA TEISSERETTE	0ha58a18ca
C	1429	LA TEISSERETTE	0ha07a57ca
C	1431	LA TEISSERETTE	0ha14a29ca
C	1433	LA TEISSERETTE	0ha65a56ca

ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré les 12 mars et 15 avril 2026 par les Services Fonciers de NIMES.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 3 février 2026 par la SAS BELIN LAURENT ORTEGA & Associés, Commissaires de Justice à NIMES (30), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte reçu par Lise FOUCHER, Notaire à ALES (30), le 28 décembre 2018 et publié au Service de la Publicité Foncière NIMES le 21 janvier 2019 Volume 3004P31 2019P n° 363.

CLAUSES SPECIALES

Aux termes de l'acte de vente du 28 décembre 2018 susvisé et annexé au présent cahier des conditions de vente, il est précisé le pacte de préférence au profit de la SAFER pour une durée de 10 ans, dont la teneur est intégralement relatée ci-dessous :

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA SAFER

La **SAFER** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 10 ans à compter de ce jour.

Si, avant l'expiration de ce délai et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions prévues dans l'acte, une aliénation à titre onéreux intervient, la **SAFER** aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait l'immeuble en cause suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La **SAFER** disposera alors d'un délai de trois mois à compter de la réception de cette lettre pour définir sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de grande instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de trois mois, de cette décision de saisir le Tribunal.

Si le cédant n'accepte pas les décisions du Tribunal il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la **SAFER**. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.

Le présent pacte de préférence constitue une disposition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le contrat ne serait pas intervenu.

Le présent pacte est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur).

DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la **SAFER** du droit d'exiger le délaissement prévu par l'article L 141-1 II du Code rural et de la pêche maritime en cas de non-respect des conditions prévues au cahier des charges défini ci-après à la suite de la partie normalisée, et ce dans un délai de 10 ans à compter de ce jour.

DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION A TITRE ONÉREUX

Si, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe 205-1 ci-dessus et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe 205-3 suivant, une aliénation à titre onéreux intervient, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait l'immeuble en cause suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour définir sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

DEMANDE DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'acquéreur ou l'exploitant se trouverait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER pour tout projet :

- de continuation de l'exploitation,
- de mise en location,
- de cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange,
- de changement de destination.

En cas de décès de l'exploitant, preneur en place, cette obligation ne s'imposera pas au conjoint, aux descendants et aux ascendants pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural.

A cet effet, l' acquéreur ou exploitant choisis ou leurs ayants droit devront faire connaître à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne qui envisage de reprendre soit la propriété, soit l'exploitation, ainsi que les conditions de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouvrés auprès du demandeur selon la tarification en vigueur arrêtée par le Conseil d'Administration de la SAFER. Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées et le cessionnaire en cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur, et/ou à l'exploitant par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, qu'elle soit volontaire ou forcée, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir

1

l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

CONSEQUENCE DU NON RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

Il est également précisé aux termes dudit acte de vente :

FLAVESCENCE DOREE

Il est ici précisé qu'une partie des parcelles objet des présentes est située dans le périmètre d'application de l'arrêté préfectoral organisant la lutte contre la flavescence dorée, ce dont l'**ACQUEREUR** se déclare parfaitement informé.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'Urbanisme.

MISE A PRIX – ENCHERES

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, **EN UN SEUL LOT**, sur la mise à prix de **40.000 € (QUARANTE MILLE EUROS)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Les enchères portées ne pourront être inférieures :

. à la somme de 200 € jusqu'à un prix de 30.000 €,
. à la somme de 500 € pour un prix supérieur à 30 000 €.

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le Juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient

leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique et, s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'Avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'Avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le Juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que les frais taxés et émoluments de l'Avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le Greffe :

a) de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'Avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'Avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'Avocat du créancier poursuivant la

distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'acquéreur par acte d'Avocat à Avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au Juge de l'Exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son Avocat, demander au Juge de l'Exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'Avocat

du créancier saisissant ou, à défaut, par l'Avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'Avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'Avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 1er 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.

Ainsi fait et dressé par Maître Florence MENDEZ, Avocat poursuivant,

A ALES, le 13 avril 2026