

25043

PRS DU GARD / © AVOVENTES.FR

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE

MONSIEUR LE COMPTABLE DU PÔLE DE RECOUVRMENT SPECIALISE DU GARD

Domicilié en ses bureaux 15, boulevard Etienne Saintenac
30024 Nîmes Cedex 9

Faisant élection de domicile au cabinet de **Me Marion BAILLET-
GARBOUGE**, avocat au Barreau d'ALES, y demeurant 21 Bd Victor Hugo
30100 ALES laquelle se constitue pour lui sur les présentes et leurs suites

Ayant pour avocat plaissant **Me Caroline DEIXONNE**, avocat à la Cour
d'Appel de NIMES, y demeurant 15 Grand 'Rue 30000 NIMES.

SAISI A L'ENCONTRE DE :

Agissant en vertu du rôle des contributions directes et taxes assimilées
mises en recouvrement au titre de la taxe foncière 2022 et 2023, de la taxe
d'habitation 2023 et de l'impôt sur les revenus 2019, 2020 et 2021 ;

LE COMPTABLE DU PÔLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DU GARD a, par exploit de la SELARL COLOMBIER - PICAUD, Commissaires de justice associés à Alès ; en date du 28 juillet 2025, fait commandement à

d'avoir à lui payer la somme de **254.901,79 €** suivant bordereau de situation du 8 avril 2025, ci-après détaillé :

€		BORDEREAU DE SITUATION			€
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE					
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO du RÔLE	DATE DE MISE EN RECOUVREMENT	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÙ
TF22	22/22101	31/08/22	7824,00	5373,00	2450,00
		15/10/22	245,00	0,00	245,00
TF22	22/22102	31/08/22	1091,00	0,00	1091,00
		15/10/22	109,00	0,00	109,00
TF23	23/22101	31/08/23	1697,00	0,00	1697,00
		15/10/23	170,00	0,00	170,00
TH23	23/78001	31/10/23	1030,00	0,00	1030,00
		15/12/23	103,00	0,00	103,00
IR19	23/92101	30/06/23	87165,00	0,00	87165,00
		15/08/23	8717,00	0,00	8717,00
IR21	23/92901	31/10/23	69196,00	0,00	69196,00
		15/12/23	6920,00	0,00	6920,00
IR20	23/92902	31/10/23	68644,00	0,00	68644,00
		15/12/23	6864,00	0,00	6864,00
FRAIS :			500,00	0,00	500,00
TOTAL			260275,00	5373,00	254901,00
1 ^{re} et DERNIERE PAGE POUR UN TOTAL DE 254901,79 €					
Date : 08/04/25			L'Inspectrice des Finances publiques		

Outre le coût du dudit commandement sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement contenait en outre l'avertissement qu'à défaut de paiement dans le délai de huit jours, la procédure afin de vente de l'immeuble désigné dans ledit commandement se poursuivrait devant le Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire d'ALÈS.

La partie saisie n'ayant pas déféré audit commandement, il a été publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1, le 25 septembre 2025 Volume 2025 S N°108.

L'assignation pour l'audience d'orientation a été notifiée à la partie saisie par exploit de la SELARL COLOMBIER - PICAUD, Commissaires de justice à Alès, en date du 7 octobre 2025.

En conséquence, il sera procédé aux jour et heure qui seront fixés par Madame le Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire d'ALÈS à la vente judiciaire au plus offrant et derniers enchérisseurs de l'immeuble ci-après désigné.

DESIGNATION

Telle quelle résulte :

- 1 -

- ❖ du commandement de payer valant saisie notifié par exploit de la SELARL COLOMBIER - PICAUD, Commissaires de justice associés à Alès en date du 28 juillet 2025, savoir :

1. Leurs parts et droits dans un immeuble sis sur la commune d'ALES (30100) 1 Impasse Charles Péguy, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BE	588	1 Impasse Charles Péguy	01 a 53 ca

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle cadastrée section BE n° 520 en trois parcelles section BE n° 585 à 588 suivant procès-verbal du cadastre n° 8494 publié au SPF NIMES 1 le 24/03/2022 Volume 2022 P n° 8590

2. Le quart indivis d'une parcelle sise sur la même commune cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BE	525	Bd Charles Péguy	03a 82ca

- 2 -

- ❖ Du procès-verbal de description dressé par ce même Commissaire de Justice le 8 août 2025 annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Les conditions d'occupation qui y sont rapportées sont indiquées sous toutes réserves notamment de modification depuis la date d'établissement du procès-verbal de description.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers se comportent, s'étendent et se poursuivent sans exception ni réserve.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Il a, en outre, été dressé le 8 août 2025 par la SELARL YJORDY les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de la vente, savoir :

- Etat parasitaire -recherche de termites,
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques,
- Etat des nuisances sonores aériennes,
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), l'immeuble étant classé B,
- État des installations intérieures d'électricité
- Superficie Loi Carrez (116,30 m²).

ORIGINE DE PROPRIETE

sont propriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu le 22 avril 2005 par Maître Fanny VEZON-DOUSSON, Notaire à ALES, avec la participation de Maître Christine CHAMPEYRACHE-SERRANO, Notaire associé à ALES, publié au Service de la Publicité Foncière NIMES 1, le 18 mai 2005, volume 2005, P. N° 2331.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte de l'acte de vente reçu le 22 avril 2005 par Maître Stéphanie VEZON- DOUSSON, Notaire à Alès (30100), publié au Service de la Publicité Foncière de Nîmes 1 le 18 mai 2005, Volume 2005 P n°2331, le rappel de servitude suivant :

Aux termes d'un acte reçu par Maître SURDON, Notaire à ALES (Gard) les 5 & 11 décembre 1956, publié au Bureau des Hypothèques d'ALES (Gard) le 02 Janvier 1957, Volume 1681, N°9,

Il a été mentionné ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« L'accession à la propriété cédée se fera par les voies à créer par la Ville d'Alès au sud du terrain cédé n'aura aucun droit de passage par le chemin situé au nord de la voie ferrée, ni par le passage à niveau donnant accès au nord du terrain cédé.

Bien entendu ces droits ainsi conférés profiteront tant à

qu'à Madame, acquéreurs, ainsi qu'à tous leurs ayants droit. »

Précision étant ici faite qu cette servitude est aujourd'hui sans objet par suite de la création de la rue A, Jérôme.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christine CHAMPEYRACHE-SERRANO, Notaire Associé à ALES (Gard) le 18 Avril 2003, sus relaté,

Il a été mentionné ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« I- Aux fins de permettre la desserte tant des biens présentement acquis par la cadastrée SECTION BE N° 519 et 520 et moitié indivise de la parcelle BE N° 525 que des biens restant la propriété du vendeur et qui sont cadastrés SECTION BE N°521 pour 08a 32ca lot A, N°522 pour 09a 63ca lot B et moitié indivise de la parcelle AB N° 525 pour 03a 82ca, il est constitué une servitude de passage pour tous réseaux enterrés et pose de tous compteurs et abri-compteurs sur la rue Pierre Corneille sur les parcelles restant la propriété de vendeur aux présentes, sises à

ALES (gard) cadastrées SECTION BE Lieudit Boulevard Charles Péguy N° 524 pour 06a 70ca, lot C au plan ci-annexé, N° 522 pour 09a 63ca lot B.

L'assiette de ladite servitude se trouve en retrait de trois mètres de la limite Nord Ouest des parcelles SECTION BE N° 524 et 522.

Les propriétaires des parcelles SECTION BE N° 523 et 524 auront la faculté de s'y raccorder sans indemnités.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que le fond servant est la propriété de cadastrée sur la commune d'ALES (gard) SECTION BE Lieudit « Boulevard Charles Péguy » N° 524 pour 06a 70ca, N° 522 pour 09a 63ca.

Et que le fond dominant est la propriété de la cadastrée Commune d'ALES (gard) SECTION BE Lieudit Boulevard Charles Péguy N° 520 pour 06a 36ca et 519 pour 25a 02ca, et moitié indivise de la parcelle BE N° 525 pour 03a 82ca et la propriété de pour

l'autre moitié indivise de la parcelle BE N° 525 pour 03a 82ca et propriété de SECTION BE N° 521 pour 08a 32ca.

Et pour l'origine de propriété il est reporté au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE et pour l'effet relatif :

Fond dominant : acte objet des présentes

Fond servant : attestation immobilière dressée après le suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour même dès avant les présentes et qui sera publié au bureau des hypothèques d'ALES dès avant les présentes.

II- Aux fins de permettre l'écoulement des eaux pluviales des parcelles restant la propriété de sises à ALES (gard) cadastrées SECTION BE N° 521 pour 08a 32ca lot A sur le plan ci-annexé, N° 522 pour 09a 63ca lot B sur le plan ci-annexé, N° 524 pour 06a 70ca lot C sur le plan ci-annexé, ainsi que celle concernant la parcelle présentement acquise par la cadastrée SECTION BE N° 520 pour 06a 36ca, Il est constitué une servitude réciproque pour l'écoulement desdites eaux dans le fossé pluvial qui sera créé le long de la limite Est des parcelles SECTION BE N° 523 pour 06a 92ca, N° 522 pour 09a 63ca, N° 521 pour 08a 32ca et 520 pour 06a 36ca et comme conséquence, une servitude sur la parcelle BE N° 523 pour 06a 92ca au profit de la parcelle BE N° 524 afin d'assurer son raccordement audit fossé.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que Le fond servant est la propriété cadastrée sur la commune d'ALES (gard) SECTION BE Lieudit « Boulevard Charles Péguy » N° 521 pour 08a 32ca, n° 523 pour 06a 92ca, N° 522 pour 09a 63ca et N° 520 pour 06a 36ca. Et que le fonds dominant est la parcelle SECTION BE Lieudit « Boulevard Charles Péguy » N° 521 pour 08a 32ca, N° 523 pour 06a 92ca, N° 522 pour 09a 63ca et N° 520 pour 06a 36ca, N° 524 pour 06a 70ca.

Et pour l'origine de propriété il est reporté au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE et pour l'effet relatif :

Fond dominant et Fond servant : attestation immobilière dressée après le décès de suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour même des avant les présentes et qui sera publié au bureau des hypothèques d'ALES dès avant les présentes à l'exception de la parcelle N° 520 acte objet des présentes.

III- Aux fins de permettre aux eaux usées des parcelles restant la propriété de sise à ALES (Gard) SECTION BE N°524 pour 06a 70ca formant le lot C au plan ci-annexé et N°523 pour 06a 92ca formant le lot D au plan ci-annexé, de s'écouler, il est constituer sur la parcelle sise à ALES (gard) SECTION BE N° 525 pour 03a 82ca, appartenant pour moitié à l'acquéreur aux présentes et pour moitié au vendeur aux présentes et sur la parcelle SECTION BE N° 522 pour 09a 63ca appartenant au veneur,

Une servitude de passage de canalisations enterrées à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant pour raccordement au réseau de tout à l'égout se trouvant en limite Nord de la parcelle BE N° 520 pour 06a 36ca et sur la rue Antoine Jérôme,

Au profit des parcelles restant la propriété du vendeur sises à ALES (gard) SECTION BE N°523 pour 06a 92ca et N° 524 pour 06a 70ca.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que Le fond servant est la propriété cadastrée sur la commune d'ALES (gard) SECTION BE Lieudit « Boulevard Charles Péguy » N° 522 pour 09a 63ca et N° 525 pour 03a 82ca.

Et que le fonds dominant et la propriété cadastrée Commune d'ALES (gard) SECTION BE Lieudit Boulevard Charles Péguy N° 524 pour 06a 70ca et N° 523 pour 06a 92ca.

Et pour l'origine de propriété il est reporté au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE et pour l'effet relatif :

Fond dominant et Fond servant : attestation immobilière dressée après le décès de [nom] suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour même dès avant les présentes et qui sera publié au bureau des hypothèques d'ALÈS dès avant les présentes.

Les présentes constitution de servitudes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercices suivantes :

Il est expressément convenu que l'assiette des servitudes ci-dessus devra restée libre et sans encombrements tant de la part des propriétaires des fonds servants que de ceux des fonds dominants.

Pour permettre le libre exercice de ces servitudes, et notamment pour permettre l'accès à pieds et avec tous véhicules qu'il y aurait lieu en vue d'opérer tous contrôles, tous entretiens et toutes réparations devenues nécessaires sur les réseaux, les propriétaires des fonds servants, et ultérieurement leurs ayants-droits, s'abstiendront de toute construction ou façon culturale profonde sur l'emplacement de ces servitudes.

Tous les frais d'entretien desdits passages seront supportés par les utilisateurs.

Toutefois, si des détériorations sont occasionnées lors de l'exercice des servitudes, celui qui les aura occasionnées aura l'obligation de les remettre en état à ses frais exclusifs. »

URBANISME

Le certificat d'urbanisme informatif sera ultérieurement annexé sous réserve de sa délivrance par le Service de l'Urbanisme compétent.

A défaut et compte tenu des délais impératifs de procédure, il incombera à tout enchérisseur de faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme qui lui sont applicables, des servitudes et modifications pouvant résulter du plan local d'urbanisme et d'aménagement, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de ce chef.

Il sera tenu plus généralement de se conformer au plan d'occupation des sols de la commune de Alès.

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Article 1^{er} - 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 - Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 - Etat de l'immeuble

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

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

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

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 - Prémption 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 6- Assurances et abonnements divers

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

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

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

« En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'[article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution](#) à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7- Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II- Enchères

Article 8 - Réception des enchères

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 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 3 000 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 - Surenchère

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 - 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 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 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 13 - Désignation du séquestre

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 d'ALES 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 forcée

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

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

Article 17- Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 - Obligation solidaire des co-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 19 - Délivrance 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 - 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 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 propriété

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

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^o du code civil.

Article 24 - Paiement provisionnel du créancier 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 spécifiques

Article 27 - Immeubles 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 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 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 29 - Lotissement et Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions sus énoncées, l'immeuble sus désigné, sera mis en vente EN UN SEUL LOT sur la mise à prix de :

SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 €)

Fait et rédigé par Me Marion BAILLET-GARBOUGE, avocat au Barreau d'Alès
y demeurant 21 Bd Victor Hugo 30100 ALES

Fait à ALES, le

Annexes :

- Procès-verbal descriptif dressé par la SELARL COLOMBIER - PICAUD Commissaires de justice associés à Alès, en date du 8 août 2025
- Diagnostics immobiliers en date du 8 août 2025

Pièces jointes :

- Copie de l'assignation délivrée à la partie saisie le 7 octobre 2025
- Renseignements sommaires urgents hors formalité en date du 14 avril 2025