25127
SIP ALES

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

(Annulant et remplaçant le cahier des conditions de vente déposé le 16 avril 2026)

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE

Monsieur le Comptable du Service des Impôts des Particuliers d'ALES
Domicilié en ses bureaux Hôtel des Finances 11 Chemin des Espinaux
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX

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 plaidant Me Caroline DEIXONNE, avocat à la Cour d'Appel de NIMES, y demeurant 15 Rue de la Maison Carrée 30000 NIMES.

SAISI A L'ENCONTRE DE :

Agissant en vertu du rôle des contributions directes et taxes assimilées mis en recouvrement au titre de :

- La taxe foncière 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025.
- La taxe d'habitation 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022,

Monsieur le Comptable du Service des Impôts des Particuliers d'ALES a, par exploit de la SELARL COLOMBIER - PICAUD, Commissaires de justice associés à Alès , en date du 24 février 2026, fait commandement à d'avoir à lui payer la somme de **25.863,58 €** suivant bordereau de situation arrêté au 3 décembre 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 DÛ
TF10	10/22101	31/08/10	917,00	12,92	904,08
		15/10/10	92,00	92,00	0,00
TH10	10/77001	30/09/10	124,00	0,00	124,00
		15/11/10	12,00	0,00	12,00
TF11	11/22101	31/08/11	732,00	0,00	732,00
		15/10/11	73,00	0,00	73,00
TH11	11/77001	30/09/11	258,00	0,00	258,00
		15/11/11	26,00	0,00	26,00
TF12	12/22101	31/08/12	756,00	0,00	756,00
		15/10/12	76,00	0,00	76,00
TH12	12/78001	31/10/12	263,00	0,00	263,00
		15/12/12	26,00	0,00	26,00
TF13	13/22101	31/08/13	791,00	52,06	738,94
		15/10/13	79,00	79,00	0,00
TH13	13/78001	31/10/13	218,00	0,00	218,00
		15/12/13	22,00	0,00	22,00
TF14	14/22101	31/08/14	799,00	0,00	799,00
		15/10/14	80,00	0,00	80,00
		FRAIS :			
TOTAUX			5344,00	235,98	5108,02
1° PAGE .../...					

Date : 03/12/25

L'Inspectrice des Finances Publiques

T30041

€	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 DÛ
TH14	14/78001	31/10/14	891,00	0,00	891,00
		15/12/14	89,00	0,00	89,00
TF15	15/22101	31/08/15	1024,00	0,00	1024,00
		15/10/15	102,00	0,00	102,00
TH15	15/78001	31/10/15	902,00	0,00	902,00
		15/12/15	90,00	0,00	90,00
TF16	16/22101	31/08/16	1072,00	0,00	1072,00
		15/10/16	107,00	0,00	107,00
TH16	16/78001	31/10/16	912,00	0,00	912,00
		15/12/16	91,00	0,00	91,00
TF17	17/22101	31/08/17	1110,00	0,00	1110,00
		15/10/17	111,00	98,34	12,66
TH17	17/78001	31/10/17	948,00	554,00	394,00
		15/12/17	95,00	55,00	40,00
TF18	18/22101	31/08/18	1142,00	0,00	1142,00
		15/10/18	114,00	0,00	114,00
TH18	18/78001	31/10/18	322,00	0,00	322,00
		15/12/18	32,00	0,00	32,00
		FRAIS :			
TOTAUX			9154,00	707,34	8446,66
2° PAGE .../...					

Date : 03/12/25

L'Inspectrice des Finances Publiques

©AVOVENTES.FR

€	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 DÛ
TF19	19/22101	31/08/19	1175,00	0,00	1175,00
		15/10/19	118,00	0,00	118,00
TH19	19/78001	31/10/19	980,00	0,00	980,00
		15/12/19	98,00	0,00	98,00
TF20	20/22101	31/08/20	1188,00	0,00	1188,00
		15/10/20	119,00	0,00	119,00
TH20	20/78001	31/10/20	985,00	0,00	985,00
		15/12/20	99,00	0,00	99,00
TF21	21/22101	31/08/21	1210,00	0,00	1210,00
		15/10/21	121,00	0,00	121,00
TH21	21/78001	31/10/21	757,00	0,00	757,00
		15/12/21	76,00	0,00	76,00
TF22	22/22101	31/08/22	1264,00	0,00	1264,00
		15/10/22	126,00	0,00	126,00
TH22	22/78001	31/10/22	306,00	0,00	306,00
		15/12/22	31,00	0,00	31,00
TF23	23/22101	31/08/23	1441,00	0,00	1441,00
		15/10/23	144,00	0,00	144,00
		FRAIS :	36,00	36,00	
TOTAUX			10274,00	36,00	10238,00
3° PAGE...					

Date : **03/12/25**

L'Inspectrice des Finances Publiques

©AVOVENTES.FR

€	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 DÛ
TF24	24/22101	31/08/24	1517,00	0,00	1517,00
		15/10/24	152,00	0,00	152,00
TF25	25/22101	31/08/25	365,00	0,00	365,00
		15/10/25	37,00	0,00	37,00
		FRAIS :			
TOTAUX			2071,00	0,00	2071,00
4° et DERNIERE PAGE POUR UN TOTAL DE 25 863,68 €					

Date : **03/12/25**

L'Inspectrice des Finances Publiques

©AVOVENTES.FR

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'ALES.

La partie saisie n'ayant pas déféré audit commandement, il a été publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1, le 20 mars 2026, Volume 2026 S n° 00041.

L'assignation pour l'audience d'orientation a été notifiée à la partie saisie par exploit de la SELARL ACTION JURIS 30, Commissaires de Justice associés à Alès, en date du 6 mai 2026.

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'ALES à la vente judiciaire au plus offrant et derniers enchérisseurs de l'immeuble ci-après désigné.

DESIGNATION

- 1 -

Telle quelle résulte :

- du commandement de payer valant saisie notifié par exploit de la SELARL COLOMBIER - PICAUD, Commissaires de justice associés à Alès, en date du 24 février 2026 , savoir :

Un immeuble à usage d'habitation sis à Saint Ambroix (30500), 96 Chemin des maraichers, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
B	1779	96 Chemin des maraichers	20 a 76 ca

Ainsi que les 1/6ème indivis d'une parcelle à usage de chemin, sise sur la même commune, cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
B	2497	Le grés et bruguerolle	2 a 58 ca

- Du procès-verbal de description dressé par ce même Commissaire de Justice le 5 mars 2026 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 5 mars 2026 par l'EURL YJORDY, les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de la vente, savoir :

- Etat amiante,
- Etat parasitaire -recherche de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques et nuisances sonores,
- diagnostic de performance énergétique (DPE),
- état des installations intérieures de gaz et d'électricité.

ORIGINE DE PROPRIETE

© AVOVENTES.FR

est propriétaire des immeubles ci-dessus désignés pour en avoir été attributaire en vertu d'une donation-partage reçue le 24 octobre 1979 par Maître FALQUE, Notaire ; publiée au Service de la Publicité Foncière de Nîmes 1 le 5 décembre 1979 Volume 3356 n°37 et d'une liquidation partage reçue le 31 août 2001 par Maître Yvette DESPINOY – GRUMBERG, Notaire à Besseges ; publiée au Service de la Publicité Foncière de Nîmes 1 le 23 octobre 2001 Volume 2001 P N°5183.

URBANISME

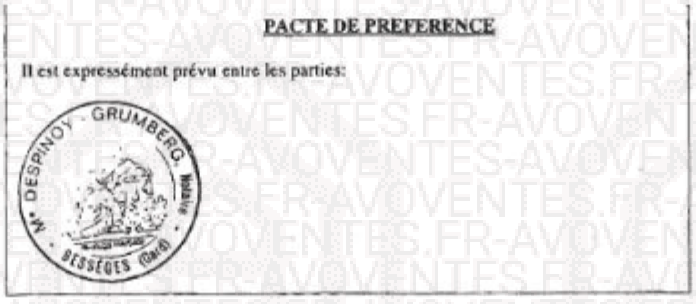
Le certificat d'urbanisme informatif sera ultérieurement annexé sous réserve de sa délivrance par le Service de l'Urbanisme compétent.

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 SAINT AMBROIX et plus généralement aux règlements d'urbanisme.

PACTE DE PREFERENCE

Un pacte de préférence au profit des copartageants a été institué par l'acte de liquidation partage du 31 août 2001, publié au Service de la Publicité Foncière Nîmes 1 le 23 octobre 2001, Volume 2001 P n°5183 ainsi rédigé :



PACTE DE PREFERENCE

Il est expressément prévu entre les parties:

DESPINOY - GRUMBERG BESSEGES (Gard)

Attributaires des fractions d'immeuble ci-dessus désignées.

Co-partageants qui acceptent, qu'en cas de vente par l'un d'entre eux de son bien, en tout ou partie, il devra en informer ses co-partageants, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à leur domicile personnel. Cette lettre contiendra, à peine de nullité, le prix proposé, son mode de payement et les conditions de la vente.

La date de cet avis fixera le point de départ d'un délai de trente jours francs, durant lequel les co-partageants pourront user de leur droit de préférence. A cet effet, ils notifieront leur accord et l'attributaire co-partageant, par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai et sans manifestation de volonté de leur part les co-partageants seront déchu de leur droit.

En outre, il est précisé que:

Si le co-partageant refuse la lettre recommandée de l'attributaire co-partageant le délai de trente jours commencera à compter de la date d'avis du refus.

Pour la réponse du ou des co-partageants, il sera tenu compte de la date du dépôt de sa lettre à la Poste;

Ces lettres recommandées pourront toujours être remplacées au gré de chacune des parties, au moyen de notifications par Huissier de Justice.

Les parties conviennent que:

1- Ce: droit de préférence ne jouera qu'en cas de vente ou d'échange, à l'exclusion de toute autre mutation, et notamment d'apport en Société.

2- En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire ou amiable, le propriétaire attributaire de l'immeuble sera tenu de faire connaître à ses co-partageants, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'huissier de Justice, les date, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix du bien, et les conditions de l'enchère.

Dans ce cas le délai de trente jours, pour l'exercice du droit de préférence, ne jouera pas, mais les co-partageants auront alors le droit de déclarer leur intention de se substituer au dernier enchérisseur au moment même de l'adjudication et avant clôture du procès-verbal. En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée au nouveau propriétaire dans le même délai et la même forme que celle adressée au vendeur.

Comme pour la première adjudication le délai de trente jours, pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le nouveau propriétaire aura également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchère et avant la clôture du procès-verbal.

3- Ce droit de préférence est strictement, personnel aux nouveaux propriétaires, il ne pourra être cédé ou transmis sous quelque farine et à qui que ce soit, mais il restera librement transmissible aux héritier. et descendants en ligne directe.

PUBLICATION DU DROIT DE PREFERENCE

Les parties requièrent la publication au Bureau Hypothèques compétent de ce pacte de préférence, estimé à CINQ CENT FRANCS pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques.



CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1er - Dispositions générales

Article 1er - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 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 - Préemption 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 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 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 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.

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 :

VINGT SEPT MILLE EUROS (27.000,00 €)

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 5 MARS 2026
- Diagnostics immobiliers en date du 5 mars 2026

Pièces jointes :

- Assignation délivrée à la partie saisie le 6 mai 2026
- Renseignements sommaires urgents hors formalité en date du 16.12.2025
- Renseignements sommaires urgents sur formalité en date du 23.03.2026