



Doss. 25/321

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de PRIVAS** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

Commune de VIVIERS (Ardèche) 799 route de ROUMANAS,
consistant en une maison à usage d'habitation avec terrains
attenants, ci-après identifié au cadastre :

- Section AL 579 Lieudit 799 route de ROUMANAS, d'une contenance cadastrale de 00ha20aa00ca
- Section AL 588 Lieudit LE PONT, d'une contenance cadastrale de 00ha00aa60ca
- Section AL 590 Lieudit LE PONT, d'une contenance cadastrale de 00ha00aa30ca
- Section AL 592 Lieudit ROCHECONDRIE, d'une contenance cadastrale de 00ha00aa80ca

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➤ **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 302493275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol 75155 PARIS CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile au **Cabinet de Maître Jérôme BOUCHET**, avocat
au Barreau de l'ARDECHE,
dont le cabinet est situé à PRIVAS (07000), 1 Place Albin Mazon,
lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes
poursuites et leurs suites. **Avocat Postulant.**

Et en le Cabinet de **Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre
de la SCPA rd avocats & associés**, Société Civile Professionnelle
d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES,
y demeurant 3 rue Monjardin
(courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46).
Avocat plaidant.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

AVOVENTES

EN VERTU

➤ un jugement contradictoire rendu le 10 mars 2020 par le Tribunal Judiciaire de PRIVAS signifié le 19 juillet 2021 par exploit de la SCP Olivier PEYROUSE, huissier de justice à VIVIERS, définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de NIMES le 23 août 2021,

➤ une hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la publicité foncière de PRIVAS le 20/09/2021 sous la référence 0704P01 volume 2021V2458 se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 13/03/2019 sous la référence 0704P01 volume 2019V568,

➤ un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SARL AURALAW, Commissaires de Justice Associés à LE COTEAU (Loire), en date du 7 octobre 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de PRIVAS (Ardèche), le 5 décembre 2025, Vol. 2025 S n° 30,

D'avoir à payer :

La somme totale de 70 133,33 € outre intérêts au taux légal majoré sur la somme de 51 633,12€ à compter du 7 octobre 2025 jusqu'à parfait paiement **se décomposant comme suit :**

Référence Dossier Prêt n° : M11082760101

Emprunteur

AVOVENTES

En devise : Euro

Décompte de créance au 07/10/2025

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	15/10/2018	177.958,03	177.958,03		
REPORT	15/10/2018	177.958,03	177.958,03		
Intérêt 0.88 % sur 177 958,03 du 15/10/18 au 31/12/18 soit 78 jours	31/12/2018			334,66	
REPORT	01/01/2019	178.292,69	177.958,03	334,66	
Intérêt 0.86 % sur 177 958,03 du 01/01/19 au 18/03/19 soit 77 jours	18/03/2019			322,86	
Frais de procédure	19/03/2019	1.704,40			1.704,40
Frais de procédure	19/03/2019	1.391,00			1.391,00
REPORT	19/03/2019	181.710,95	177.958,03	657,52	3.095,40
Intérêt 0.86 % sur 177 958,03 du 19/03/19 au 08/04/19 soit 21 jours	08/04/2019			88,05	
Frais de procédure	09/04/2019	237,96			237,96
Frais de procédure	09/04/2019	33,78			33,78
REPORT	09/04/2019	182.070,74	177.958,03	745,57	3.367,14
Intérêt 0.86 % sur 177 958,03 du 09/04/19 au 30/06/19 soit 83 jours	30/06/2019			348,02	
REPORT	01/07/2019	182.418,76	177.958,03	1.093,59	3.367,14
Intérêt 0.87 % sur 177 958,03 du 01/07/19 au 13/02/20 soit 228 jours	13/02/2020			967,12	
Frais de procédure	14/02/2020	13,00			13,00
REPORT	14/02/2020	183.398,88	177.958,03	2.060,71	3.380,14
Intérêt 0.87 % sur 177 958,03 du 14/02/20 au 09/03/20 soit 25 jours	09/03/2020			106,04	
Article 700 NCPC	10/03/2020	700,00			700,00
REPORT	10/03/2020	184.204,92	177.958,03	2.166,75	4.080,14
Intérêt 0.87 % sur 177 958,03 du 10/03/20 au 11/03/20 soit 2 jours	11/03/2020			8,48	
REPORT	12/03/2020	184.213,40	177.958,03	2.175,23	4.080,14
Intérêt 0.87 % sur 177 958,03 du 24/06/20 au 25/06/20 soit 2 jours	25/06/2020			8,48	
Annul Article 700	26/06/2020	-700,00			-700,00
REPORT	26/06/2020	183.521,88	177.958,03	2.183,71	3.380,14
Intérêt 0.87 % sur 177 958,03 du 26/06/20 au 30/06/20 soit 5 jours	30/06/2020			21,21	
REPORT	01/07/2020	183.543,09	177.958,03	2.204,92	3.380,14

Intérêt 0.84 % sur 177 958,03 du 01/07/20 au 22/07/20 soit 22 jours	22/07/2020			90,10	
Frais de procédure	23/07/2020	35,00			35,00
REPORT	23/07/2020	183.668,19	177.958,03	2.295,02	3.415,14
Intérêt 0.84 % sur 177 958,03 du 23/07/20 au 21/09/20 soit 61 jours	21/09/2020			249,82	
REPORT	22/09/2020	183.918,01	177.958,03	2.544,84	3.415,14
VIR SEPA RECU CARPA RHONE ALPES00248/200	22/09/2020	-114.000,00	-111.455,16	-2.544,84	
REPORT	22/09/2020	69.918,01	66.502,87		3.415,14
Intérêt 0.84 % sur 66 502,87 du 22/09/20 au 31/12/20 soit 101 jours	31/12/2020			154,58	
REPORT	01/01/2021	70.072,59	66.502,87	154,58	3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 66 502,87 du 01/01/21 au 03/01/21 soit 3 jours	03/01/2021			4,32	
REPORT	04/01/2021	70.076,91	66.502,87	158,90	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	04/01/2021	-2.000,00	-1.841,10	-158,90	
REPORT	04/01/2021	68.076,91	64.661,77		3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 64 661,77 du 04/01/21 au 01/02/21 soit 29 jours	01/02/2021			40,59	
REPORT	02/02/2021	68.117,50	64.661,77	40,59	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	02/02/2021	-1.000,00	-959,41	-40,59	
REPORT	02/02/2021	67.117,50	63.702,36		3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 63 702,36 du 02/02/21 au 24/02/21 soit 23 jours	24/02/2021			31,71	
REPORT	25/02/2021	67.149,21	63.702,36	31,71	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	25/02/2021	-1.000,00	-968,29	-31,71	
REPORT	25/02/2021	66.149,21	62.734,07		3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 62 734,07 du 25/02/21 au 05/04/21 soit 40 jours	05/04/2021			54,31	
REPORT	06/04/2021	66.203,52	62.734,07	54,31	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	06/04/2021	-1.000,00	-945,69	-54,31	
REPORT	06/04/2021	65.203,52	61.788,38		3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 61 788,38 du 06/04/21 au 03/05/21 soit 28 jours	03/05/2021			37,45	
REPORT	04/05/2021	65.240,97	61.788,38	37,45	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	04/05/2021	-1.000,00	-962,55	-37,45	
REPORT	04/05/2021	64.240,97	60.825,83		3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 60 825,83 du 04/05/21 au 01/06/21 soit 29 jours	01/06/2021			38,18	
REPORT	02/06/2021	64.279,15	60.825,83	38,18	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	02/06/2021	-1.000,00	-961,82	-38,18	
REPORT	02/06/2021	63.279,15	59.864,01		3.415,14
Intérêt 0.79 % sur 59 864,01 du 02/06/21 au 30/06/21 soit 29 jours	30/06/2021			37,57	
REPORT	01/07/2021	63.316,72	59.864,01	37,57	3.415,14

Intérêt 0.76 % sur 59 864,01 du 01/07/21 au 04/07/21 soit 4 jours	04/07/2021			4,99	
REPORT	05/07/2021	63.321,71	59.864,01	42,56	3.415,14
VIR SEPA RECU AVOVENTES	05/07/2021	-1.000,00	-957,44	-42,56	
REPORT	05/07/2021	62.321,71	58.906,57		3.415,14
Intérêt 0.76 % sur 58 906,57 du 05/07/21 au 28/07/21 soit 24 jours	28/07/2021			29,44	
Frais de procédure	29/07/2021	70,48			70,48
Frais de procédure	29/07/2021	2,56			2,56
REPORT	29/07/2021	62.424,19	58.906,57	29,44	3.488,18
Intérêt 0.76 % sur 58 906,57 du 29/07/21 au 01/08/21 soit 4 jours	01/08/2021			4,91	
REPORT	02/08/2021	62.429,10	58.906,57	34,35	3.488,18
VIR SEPA RECU AVOVENTES	02/08/2021	-1.000,00	-965,65	-34,35	
REPORT	02/08/2021	61.429,10	57.940,92		3.488,18
Intérêt 0.76 % sur 57 940,92 du 02/08/21 au 06/09/21 soit 36 jours	06/09/2021			43,43	
REPORT	07/09/2021	61.472,53	57.940,92	43,43	3.488,18
VIR SEPA RECU AVOVENTES	07/09/2021	-1.000,00	-956,57	-43,43	
REPORT	07/09/2021	60.472,53	56.984,35		3.488,18
Intérêt 0.76 % sur 56 984,35 du 07/09/21 au 18/09/21 soit 12 jours	18/09/2021			14,24	
REPORT	19/09/2021	60.486,77	56.984,35	14,24	3.488,18
Intérêt 5.76 % sur 56 984,35 du 19/09/21 au 03/10/21 soit 15 jours	03/10/2021			134,89	
REPORT	04/10/2021	60.621,66	56.984,35	149,13	3.488,18
VIR SEPA RECU AVOVENTES	04/10/2021	-1.000,00	-850,87	-149,13	
REPORT	04/10/2021	59.621,66	56.133,48		3.488,18
Intérêt 5.76 % sur 56 133,48 du 04/10/21 au 01/11/21 soit 29 jours	01/11/2021			256,89	
REPORT	02/11/2021	59.878,55	56.133,48	256,89	3.488,18
VIR SEPA RECU AVOVENTES	02/11/2021	-1.000,00	-743,11	-256,89	
REPORT	02/11/2021	58.878,55	55.390,37		3.488,18
Intérêt 5.76 % sur 55 390,37 du 02/11/21 au 08/11/21 soit 7 jours	08/11/2021			61,19	
Frais de procédure	09/11/2021	48,00			48,00
REPORT	09/11/2021	58.987,74	55.390,37	61,19	3.536,18
Intérêt 5.76 % sur 55 390,37 du 09/11/21 au 01/12/21 soit 23 jours	01/12/2021			201,04	
REPORT	02/12/2021	59.188,78	55.390,37	262,23	3.536,18
VIR SEPA RECU AVOVENTES	02/12/2021	-1.000,00	-737,77	-262,23	
REPORT	02/12/2021	58.188,78	54.652,60		3.536,18
Intérêt 5.76 % sur 54 652,60 du 02/12/21 au 31/12/21 soit 30 jours	31/12/2021			258,74	
REPORT	01/01/2022	58.447,52	54.652,60	258,74	3.536,18

Intérêt 5.76 % sur 54 652,60 du 01/01/22 au 05/01/22 soit 5 jours	05/01/2022			43,12	
REPORT	06/01/2022	58.490,64	54.652,60	301,86	3.536,18
VIR SEPA RECU	06/01/2022	-1.000,00	-698,14	-301,86	
REPORT	06/01/2022	57.490,64	53.954,46		3.536,18
Intérêt 5.76 % sur 53 954,46 du 06/01/22 au 26/01/22 soit 21 jours	26/01/2022			178,80	
REPORT	27/01/2022	57.669,44	53.954,46	178,80	3.536,18
VIR SEPA RECU	27/01/2022	-1.000,00	-821,20	-178,80	
REPORT	27/01/2022	56.669,44	53.133,26		3.536,18
Intérêt 5.76 % sur 53 133,26 du 27/01/22 au 27/02/22 soit 32 jours	27/02/2022			268,32	
REPORT	28/02/2022	56.937,76	53.133,26	268,32	3.536,18
VIR SEPA RECU	28/02/2022	-1.000,00	-731,68	-268,32	
REPORT	28/02/2022	55.937,76	52.401,58		3.536,18
Intérêt 5.76 % sur 52 401,58 du 28/02/22 au 27/03/22 soit 28 jours	27/03/2022			231,54	
REPORT	28/03/2022	56.169,30	52.401,58	231,54	3.536,18
VIR SEPA RECU	28/03/2022	-1.000,00	-768,46	-231,54	
REPORT	28/03/2022	55.169,30	51.633,12		3.536,18
Intérêt 5.76 % sur 51 633,12 du 28/03/22 au 30/06/22 soit 95 jours	30/06/2022			774,07	
REPORT	01/07/2022	55.943,37	51.633,12	774,07	3.536,18
Intérêt 5.77 % sur 51 633,12 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			1.501,86	
REPORT	01/01/2023	57.445,23	51.633,12	2.275,93	3.536,18
Intérêt 7.06 % sur 51 633,12 du 01/01/23 au 30/06/23 soit 181 jours	30/06/2023			1.807,67	
REPORT	01/07/2023	59.252,90	51.633,12	4.083,60	3.536,18
Intérêt 9.22 % sur 51 633,12 du 01/07/23 au 31/12/23 soit 184 jours	31/12/2023			2.399,85	
REPORT	01/01/2024	61.652,75	51.633,12	6.483,45	3.536,18
Intérêt 10.07 % sur 51 633,12 du 01/01/24 au 30/06/24 soit 182 jours	30/06/2024			2.592,61	
REPORT	01/07/2024	64.245,36	51.633,12	9.076,06	3.536,18
Intérêt 9.92 % sur 51 633,12 du 01/07/24 au 31/12/24 soit 184 jours	31/12/2024			2.582,05	
REPORT	01/01/2025	66.827,41	51.633,12	11.658,11	3.536,18
Intérêt 8.71 % sur 51 633,12 du 01/01/25 au 30/06/25 soit 181 jours	30/06/2025			2.230,14	
REPORT	01/07/2025	69.057,55	51.633,12	13.888,25	3.536,18
Intérêt 7.76 % sur 51 633,12 du 01/07/25 au 06/10/25 soit 98 jours	06/10/2025			1.075,78	
REPORT					
TOTAL		70.133,33	51.633,12	14.964,03	3.536,18

TOTAL (SAUF MEMOIRE)

70 133,33 €

Outre intérêts postérieurs, pour mémoire, étant précisé pour satisfaire aux dispositions de l'article R321-3 du code des procédures civiles d'exécution que le taux des intérêts est le taux légal professionnel majoré en vigueur, (soit depuis le 1^{er} juillet 2025 un taux de 7,76%, et depuis le 1^{er} janvier 2026 un taux de 7,62 %) sur la somme de 51 633,12€ à compter du 7 octobre 2025 jusqu'à parfait paiement.

SCPA rd avocats & associés
3 rue Monjardin 30000 Nîmes
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de PRIVAS (Ardèche), le 05/12/2025, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 17/10/2025, établi par la SCP LABEILLE BRUNEL FAISANT, Commissaires de justice à LARGENTIERE (Ardèche), et **joint au présent**.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

SERVITUDES

Telles que mentionnées dans l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré par le Service de la Publicité Foncière de PRIVAS (Ardèche), le 23 septembre 2025, ci-après reproduit ;

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente en date du 19 octobre 2011 reçu par Maître FAISSOLLE Notaire à VIVIERS, publié au le 2 novembre 2011 au service de la publicité foncière de PRIVAS sous la référence 0704P01 - volume 2011 P 7774.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ **Etat parasitaire - Termites**

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

Etant précise que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire **sera annexé ultérieurement**.

➤ **Diagnostic amiante**

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, **est annexé au présent**.

➤ **Etat des risques naturels et technologiques**

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **est annexée au présent**.

➤ **Certificat de performance énergétique**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique **est annexé au présent**.

➤ **Diagnostic sur l'installation électrique**

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et **est annexé au présent**.

➤ **Diagnostic sur l'installation de gaz**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état de l'installation de gaz a été réalisé et **est annexé au présent**.

➤ **Certificat de surface privative**

Un certificat de surface privative établi **est annexé au présent**.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Inoccupé.



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 -
Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée
par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002,
Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre Ier : Dispositions générales

SCPA rd avocats & associés
3 rue Monjardin 30000 Nîmes
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

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 – 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 créanciers participant à la distribution

et, le cas échéant, au débiteur, 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 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 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 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

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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20

de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à
l'ordonnance n° 2004-632 du 1 er juillet 2004.

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

* *

*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **64 000 €**, outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau de PRIVAS**, contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €.

FAIT A PRIVAS, le 02/2026
Maître Jérôme BOUCHET

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Doss. 25/321

* **POUR** : CREDIT LOGEMENT,

Ayant pour **Avocat Postulant**, **Maître Jérôme BOUCHET**
Ayant pour **Avocat Plaidant**, **Maître Gabriel CHAMPION** membre
de la SCPA rd avocats & associés,

* **CONTRE** : AVOVENTES

* **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE** :

Commune de VIVIERS (Ardèche) 799 route de ROUMANAS,
consistant en une maison à usage d'habitation avec terrains
attenants, ci-après identifié au cadastre :

- Section AL 579 Lieudit 799 route de ROUMANAS, d'une
contenance cadastrale de 00ha20aa00ca
- Section AL 588 Lieudit LE PONT, d'une contenance cadastrale
de 00ha00aa60ca
- Section AL 590 Lieudit LE PONT, d'une contenance cadastrale
de 00ha00aa30ca
- Section AL 592 Lieudit ROCHECONDRIE, d'une contenance
cadastrale de 00ha00aa80ca

* **MISE A PRIX** : 64 000 €

* **OCCUPATION** : Inoccupé

* **AUDIENCE D'ORIENTATION** :

LE 2026 à h

FAIT A PRIVAS, LE /02/2026