

V E N T E
SUR LICITATION

ASSOCIATION TUTELAIRE DE GESTION (ATG)

C/

COUDEVILLE - BASTIDON

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

ATG

C/

COUEVILLE - BASTIDON

**Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal
Judiciaire d'ALES**

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

**ALES (GARD) 17 Rue de la Gardette consistant en une maison d'habitation
avec terrain attenant figurant au cadastre :**

- ✓ **Section CH N° 639 pour 12 A 01 ca**

Tel que le dit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances,
dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,
sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant
relatées.

Qui est mis en vente à la requête de :

L'ASSOCIATION TUTELAIRE DE GESTION *prise en sa qualité de mandataire liquidateur à la procédure de rétablissement personnel avec liquidation de Madame Julie COUDEVILLE* dont le siège social est 13, avenue Feuchères à NIMES CEDEX (30020) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat postulant Maître Aude GIRAUDOU SAMSON membre associé de AKCIO-B.D.C.C. AVOCATS, Avocat au Barreau d'Alès demeurant ladite Ville 5 rue d'Avéjan, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente

Et ayant pour Avocat pour Maître Guillaume FORTUNET, membre de SCP FORTUNET ET ASSOCIES, Avocat au Barreau d'AVIGNON, demeurant ladite Ville Hôtel Fortia de Montréal - 10 rue du Roi René

Contre :

Monsieur BASTIDON Damien, né le 02/10/1985 à Avignon, divorcé, domicilié à ALES (30100), 17 (ou 19) Rue la Gardette

Madame COUDEVILLE Julie Danielle née le 27/09/1986 à Nîmes, divorcée, domiciliée à NIMES (30000) Le Mont Doré A-2 Rue Emile Allier

En exécution du Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'ALES en date du 21 novembre 2023, dont le dispositif est ainsi conçu :

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

ORDONNE l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de Monsieur Damien BASTIDON et Madame Julie COUDEVILLE ;

Pour y parvenir,

DÉSIGNE pour y procéder Me SANCHEZ Cécile, notaire à ALES,

DÉSIGNE Julia SALERY pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis avec lequel les échanges devront se faire dans le respect du contradictoire,

Préalablement à ces opérations,

ORDONNE, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie ou celle-ci dûment appelée, la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire d'ALES du bien immobilier sis à ALES (30) 17 rue de la Gardette cadastré section CH N°639 pour 12 ares à 01 centiares ;

RAPPELLE que cette vente aura lieu dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile,

FIXE la mise à prix à 150 000 € (cent cinquante mille euros) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères,

DIT que la vente aura lieu selon le cahier des conditions de ventes préalablement déposé au greffe à la diligence de l'avocat poursuivant la licitation,

DIT qu'il lui appartiendra de procéder à la publicité de la vente dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales et éventuellement sur internet, et ce dans les conditions des articles R 322-31 et R 322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

AUTORISE tout copartageant intéressé à faire visiter par l'huissier de son choix les biens à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires,

AUTORISE tout copartageant intéressé à faire procéder par l'huissier de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

DIT que l'huissier pourra pénétrer dans les lieux avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

DÉSIGNE Maître Aude GUIRAUDOU-SAMSON, avocat au barreau d'Alès ou tout autre avocat du même barreau qui s'y substituerait, en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée,

Dit qu'en suite de la licitation, il appartiendra au notaire de :

- Convoquer les parties ;
- Fixer avec elles un calendrier comprenant les diligences devant être accomplies par chacune et la date de transmission de son projet d'état liquidatif ; ce calendrier sera communiqué par le notaire aux parties et au juge commis ;
- Dresser, dans le délai d'un an à compter de la réception de la présente décision, un état liquidatif qui fixe la date de jouissance divise, établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir ; étant précisé que ce délai est suspendu dans les cas visés à l'article 1369 du code de procédure civile.

Enjoint d'ores et déjà aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous auprès du notaire, les pièces suivantes :

- La copie de l'acte de mariage ;
- Le contrat de mariage ;
- Les actes notariés de propriété pour les immeubles ;
- Les comptes de gestion locative et la déclaration spéciale des revenus fonciers ;
- Les actes et tout document relatif aux donations et successions ;
- La liste des comptes et avoirs avec leur domiciliation ;
- Les contrats d'assurance ;
- Les cartes grises des véhicules ;
- Les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers ; - Une liste des crédits en cours ;
- Les statuts de sociétés avec nom et adresse de l'expert-comptable.

DIT que le notaire commis pourra, si nécessaire, interroger les fichiers FICOPA et FICOVIE ;

DIT que conformément à l'article R 444-61 du code de commerce, les parties devront verser au notaire une provision à valoir sur les émoluments, frais et débours sauf bénéfice de l'aide juridictionnelle ;

RAPPELLE que :

- En cas de défaillance d'un indivisaire, la procédure des articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile est applicable ;
- Le notaire devra rendre compte des difficultés rencontrées au juge commis auprès duquel il pourra solliciter toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (ex : injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge...);

- *Si un acte de partage amiable est établi, le notaire devra en informer le juge commis qui constatera la clôture de la procédure étant rappelé que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;*
- *En cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra transmettre au juge commis un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif ;*
- *Sauf élément nouveau, les demandes ultérieurement soumises au juge du fond qui ne seraient pas fondées sur des points de désaccord mentionnés dans le rapport du juge commis encourront l'irrecevabilité en application de l'article 1374 du code de procédure civile.*

DIT qu'en cas d'empêchement, le notaire et le juge commis pourront être remplacés par simple ordonnance rendue sur requête ;

DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise au notaire désigné qui informera sans délai le juge commis de l'acceptation de sa mission et du 1er rendez-vous fixé avec les parties ;

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de la licitation à intervenir

LA GREFFIERE

LA JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES

Signifié selon Acte de la SCP QUENIN-TOURRE-LOPEZ, Commissaires de Justice à Nîmes, en date du 07 décembre 2024 à Madame COUDEVILLE

Signifié selon Acte de la SCP QUENIN-TOURRE-LOPEZ, Commissaires de Justice à Nîmes, en date du 11 décembre 2024 à Monsieur BASTIDON

Définitif selon certificat de non appel du 25 avril 2024

~ DESIGNATION DES BIENS A VENDRE ~

En conséquence, il sera procédé à la vente à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire d'ALES en UN SEUL LOT, de la propriété ci-après indiquée.

ALES (GARD) 17 Rue de la Gardette consistant en une maison d'habitation avec terrain attenant figurant au cadastre :

- ✓ Section CH N° 639 pour 12 A 01 ca

Tel que le dit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées.

~ ORIGINE DE PROPRIETE ~

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés, ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Ladite propriété appartient en indivision aux consorts COUDEVILLE-BASTIDON selon Acte Maître D'ABRIGEON, Notaire, en date du 20/03/2007 publié le 25/04/2007 Vol 3004P31 2007 P N°2041

~ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ~

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

Il est toutefois précisé :

Le Certificat d'urbanisme fera l'objet d'un acte de dépôt qui sera joint ultérieurement au présent cahier des charges.

~ CHAPITRE 1^{ER} – DISPOSITIONS GENERALES ~

ARTICLE 1^{er} : Cadre Juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 et 1281 du Code de Procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 : Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 les dits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

ARTICLE 3 : Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 : Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

ARTICLE 5 : Assurances et abonnements divers

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 : Servitudes

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

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 7 : 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.

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

ARTICLE 8 : Garantie à fournir par l'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.

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 9 : Surenchère

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 : 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

ARTICLE 12 – Désignation du Séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

ARTICLE 13 – Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné pourra produire intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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.

ARTICLE 14 – Paiement des frais de poursuites

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 – Droit 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 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 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, compte 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 pourraient 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 16 – Obligation solidaire des coacquéreurs

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – Obtention du titre de vente

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

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

ARTICLE 18 – Publication

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

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

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

ARTICLE 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception de loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours possible envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

ARTICLE 20 – Contribution et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

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

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

ARTICLE 22 – Purge des inscriptions

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

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

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

ARTICLE 23 – Attribution de juridiction

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature des dites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra faire notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévue par l'article 20 de la loi N° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être fait dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

ARTICLE 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

CHAPITRE VI - MISE A PRIX - ADJUDICATION

ARTICLE 28 – Date d’adjudication et Mise à prix

Après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, l'adjudication aura lieu, en UN SEUL LOT en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire d'ALES, le **10 DECEMBRE 2024 à 14 H 00**.

Par-dessus la mise à prix suivante :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS
150.000,00 €
Avec faculté de baisse d'un quart
Puis de la moitié
En cas de carence d'enchères

Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

ARTICLE 29

Les poursuivants et les vendeurs se réservent le droit, mais seulement avec l'accord de toutes les parties en cause, de demander le renvoi de la vente en tout état de cause, même après l'ouverture des enchères et une ou plusieurs enchères.

Si le renvoi demandé porte sur un ou plusieurs des lots mis en vente, les vendeurs supporteront la part des frais préalables afférents aux lots invendus dans la proportion indiquée au troisième paragraphe de l'article sixième. Ces frais incomberont à ces lots après adjudication définitive, en sus des prix.

ARTICLE 30

LES ENCHERES NE SERONT RECUES QUE PAR LE MINISTERE D'UN AVOCAT EXERCANT PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CARPENTRAS

AINSI FAIT ET DRESSE PAR Maître Aude GIRAUDOU SAMSON

AVOCAT POURSUIVANT

A ALES, Le

Aude GIRAUDOU SAMSON

Pièces jointes :

1. Jugement en date du 21/11/2023
2. Acte de signification COUDEVILLE
3. Acte d'acquiescement BASTION
4. Certificat de non appel
5. PV descriptif en date du 19 juin 2024
6. Diagnostics légaux établis par AGENDA DIAGNOSTICS le 01/07/2024
 - a. Note de synthèse
 - b. Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
 - c. Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
 - d. Etat de l'installation intérieure de l'électricité
 - e. Diagnostics de Performance Energétique
 - f. Attestation de surface habitable
 - g. Etat des risques et pollutions
7. Acte d'acquisition en date du 20/03/2007
8. Etat hypothécaire à la date du 01/07/2024
9. Situation cadastrale avec plan cadastral et photographies aériennes