



**CONTRE :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Initialement mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts (nouveau régime légal), préalable à son union célébrée à la mairie de MEYRAS (Ardèche), le 7 juin 1986, et actuellement soumis au régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Régis LEYNAUD, notaire à VILLENEUVE DE BERG (Ardèche), le 3 juillet 2007, et mentionné en marge de son acte de mariage le 11 octobre 2017.  
De nationalité française.

[REDACTED]

Propriétaire indivis à concurrence de moitié avec [REDACTED]  
[REDACTED]

-----

**EN UN SEUL LOT**

Sur la commune d'AUBENAS (Ardèche) 1 chemin de la Dalmette.

Une maison d'habitation avec terrain attenant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

A 2516 lieudit 9008 chemin de la DALMETTE pour 00ha03a99ca

A 2518 lieudit le Coton Nord pour 00ha 10a19ca

A 2520 lieudit le Coton Nord 00ha03a59ca

A 2523 lieudit 1 chemin de la DALMETTE pour 00ha01a93ca

**SUR LA MISE A PRIX DE :**

**170 000 euros**

**qui pourra, en cas de carence d'offre, faire l'objet d'une baisse de quart puis de moitié**

outre les charges et conditions de la vente.



Ayant pour Avocat postulant, **Maître BOISADAN Marie**, avocat au barreau de l'ARDECHE, y demeurant 2 place ADELBERT 07000 PRIVAS laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de vente sur licitation et ses suites.

Ayant pour Avocat plaissant, **Maître SERPEGINI Florence de la SELARL GPS AVOCATS**, avocat au barreau de la DROME, y demeurant 62 avenue Sadi Carnot 26000 VALENCE

**Sur la tête et à l'encontre de :**

[REDACTED]

En exécution d'un jugement rendu le 23 juillet 2024 par le Tribunal judiciaire de PRIVAS sous le N° RG 23/01586 signifié le 21 octobre 2024, ayant fait l'objet d'un appel partiel ne portant pas sur la présente licitation, et dont le dispositif est le suivant:

**« PAR CES MOTIFS »**

*Le tribunal, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe •*

*Vu pour partie utile le rapport d'expertise de Monsieur Frédéric Pernon en date du 23 février 2022 ;*

*Ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de [REDACTED] ;*

*Commet pour y procéder Maître Françoise Boix-Leynaud, membre de la SCP Leynaud-Massenet-Bech, notaire en la résidence de Villeneuve-de-Berg (07170), 54 faubourg Saint Jean - BP 3 ;*

*Dit que les opérations de partage sont placées sous la surveillance du juge commis du présent tribunal ;*

*Dit qu'en cas d'empêchement légitime du notaire désigné, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge commis rendue sur requête ;*

*Rappelle que la détermination des droits des parties par application des règles de la dévolution successorale et l'intégration des dispositions testamentaires du défunt constitue une opération du partage confié au notaire désigné ;*

*Déboute [REDACTED] de sa demande tendant à constater la révocation de sa renonciation au legs particulier du 10 juin 2009 portant sur la villa et le parc attenant ;*

Ordonne la licitation en un lot de l'immeuble consistant en une maison d'habitation avec terrain attenant située commune d'Aubenas (07) 1 chemin de la Dalmette, cadastrée A 2523 (116 m<sup>2</sup>), A 2516 (399 m<sup>2</sup>), A 2518 (1019 m<sup>2</sup>), A 2520 (359 m<sup>2</sup>) ;

Dit que la licitation interviendra à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Privas tenue lors de l'audience habituelle des ventes forcées du juge de l'exécution, sur le cahier des charges établi par l'avocat le plus diligent des parties ;

Fixe la mise à prix à 170 000 euros qui pourra, en cas de carence d'offre, faire l'objet d'une baisse de quart puis de moitié ;

Rappelle aux parties, libres de leurs droits, qu'elles n'ont pas besoin d'une autorisation judiciaire pour décider d'une autre modalité de cession ou d'attribution du bien restant envisageable à tout moment des opérations de partage ;

Dit que [REDACTED] doit le rapport de la somme de 8 608 euros qui représente la nue-propriété du lot 1 objet de la donation du 2 décembre 1995, en sa partie objet de la vente du 11 février 2003 pour 1300 m<sup>2</sup>

Dit que [REDACTED] doit le rapport de la somme de 42 000 euros au titre de la donation du 2 décembre 1995 en ce qu'elle porte sur la parcelle A 3723 de 700 m<sup>2</sup>

Dit que [REDACTED] doit le rapport de la somme de 53 833 euros au titre de la donation reçue de [REDACTED] le 30 juin 1970 de la parcelle A 2216 lieudit Le Coton Nord à Aubenas ;

Déboute [REDACTED] de sa demande de rapport par [REDACTED] de la somme de 103 737,99 euros au titre des liquidités ;

Déboute [REDACTED] de sa demande tendant à imputer à [REDACTED] un recel successoral ;

Fixe à 108 700 euros la valeur du bien objet de la donation consentie par [REDACTED]

Dit qu'il appartiendra au notaire désigné de procéder à la réduction de la libéralité qui excéderait la quotité disponible ;

Déboute [REDACTED] de sa demande de fixation d'une créance de 8 608 euros sur la succession de [REDACTED]

Fixe à la somme de 179,36 euros la créance de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] au titre de l'abonnement en eau de la maison indivise ;

Invite [REDACTED] à produire auprès du notaire désigné toute autre facture acquittée ;

Invite les parties à apporter au notaire désigné toutes explications utiles sur la prise en charge de l'assurance habitation du bien immobilier situé 1 chemin de la Dalmette à Aubenas ;

Dit n'y avoir lieu en l'état à fixer une créance au profit de [REDACTED] [REDACTED] au titre de cette assurance ;

Invite [REDACTED] à produire auprès du notaire des justificatifs et les modalités de calcul d'une créance de 2100 euros revendiquée au titre du paiement de l'Ehpad ;

*Dit que le notaire accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 1364 et suivants du code de procédure civile :*

- *le notaire doit rendre compte de sa mission dans un délai d'un an, à compter du versement par les parties de la consignation sur frais et débours*
- *le délai susvisé est suspendu en cas de :*
  - *désignation d'un expert et jusqu'à remise du rapport*
  - *adjudication et jusqu'au jour de la réalisation définitive de celle-ci*
  - *demande de désignation d'une personne qualifiée pour représenter un héritier défaillant et jusqu'au jour de sa désignation*
  - *tentative de conciliation devant le juge commis et jusqu'à l'accomplissement de l'opération en cause*
  - *le délai susvisé peut être prorogé à son expiration d'une même durée d'une année accordée par le juge commis sur demande du notaire, ou sur requête d'un copartageant, présentées à tout moment*
  - *le notaire devra, dans le délai susvisé, soumettre aux parties un projet d'état liquidatif ;*

*Dit que le notaire pourra convoquer les parties par tous moyens, y compris par courrier électronique avec demande de confirmation de lecture, dont les avocats des parties seront informés en copie ;*

*Dit que le notaire se fera communiquer par les parties tous les documents que celui-ci estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission et enjoint aux parties de procéder à cette communication dans le délai imparti par le notaire ;*

*Rappelle que le principe de la contradiction s'impose au cours de ces opérations, tant au notaire qu'aux parties ; dit que tout document utilisé par le notaire et toute démarche faite par lui au cours de sa mission devront être portés à la connaissance des parties et que toute pièce communiquée par une partie au notaire devra être communiquée par celle-ci à l'autre partie ;*

*Autorise le notaire désigné à prendre tous renseignements utiles auprès de la direction générale des finances publiques par l'intermédiaire du fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA) et à consulter l'association pour la gestion du risque en assurance (AGIRA) ;*

*Dit que le notaire peut, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, s'adjoindre un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis ;*

*Dit qu'en cas d'accord des parties, le notaire rédigera un acte amiable portant règlement du partage conformément aux dispositions de l'article 842 du code civil et en informera le juge commis qui constatera la clôture de la procédure ;*

*Dit que le notaire devra, en cas de désaccord des parties sur le projet de partage dressé par lui, transmettre au juge commis, un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif, conformément aux dispositions de l'article 1373 du code de procédure civile ;*

*Dit, dans ce cas, que le projet de partage comprenant au besoin composition des lots à partager devra, dans l'hypothèse où les prétentions des parties seraient contradictoires au point d'impliquer que le fond du droit soit tranché par la juridiction compétente, comporter un aperçu liquidatif alternatif, tenant*

*expressément compte des thèses en présence s'il y a lieu, avec la motivation précise de son propre avis, préalablement soumis à la discussion contradictoire des parties, sous la forme d'un pré-rapport ;*

*Dit qu'en cas d'inertie d'un indivisaire, pourtant mis en demeure par exploit d'huissier de se faire représenter, le notaire pourra, à l'issue d'un délai de trois mois après la mise en demeure, demander au juge commis, sur production d'un procès-verbal de carence, de désigner, par ordonnance sur requête, une personne qualifiée chargée de représenter l'indivisaire défaillant jusqu'à la fin des opérations conformément aux articles 841-1 du code civile et 1367 et 1379 du code de procédure civile ;*

*Fixe la provision à valoir sur les frais et débours à la somme de cinq cents euros (500 €) qui sera versée entre les mains du notaire, chaque partie y étant tenue à hauteur de 250 euros, dans un délai d'un mois maximum à compter du présent jugement ;*

*Autorise chaque partie à se substituer à celle qui ne consignerait pas, étant précisé que les frais de notaire appelés sont employés en frais privilégiés de partage ;*

*Rappelle que le notaire débutera ses opérations à compter du versement de cette provision;*

*Dit que les frais du partage incluant les dépens de l'instance sont supportés par les copartageants proportionnellement à leur part et réglés par principe par prélèvement sur la masse ;*

*Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit des parties ;*

*Dit qu'une copie de la présente décision sera transmise au notaire désigné à la diligence du*

*Rappelle que la décision est assortie de l'exécution provisoire.*

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT "**

#### **DESCRIPTION DES BIENS A VENDRE :**

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 16 avril 2025 par Maître Christine BERNARD Commissaire de Justice, Huissier de Justice à PRIVAS 07, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé, suite à sa visite des lieux le 16 mars 2025, par la SAS BOUSCARLE PERFORMANCE, diagnostiqueur, les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente, selon rapports établis le 20 avril 2025, savoir :

- constat de risque d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1er janvier 1949 (C. sant. publ. art. L. 1334-5 et L. 1334-6. – R 1334-3-' à R. 1334-11)

- état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 (C. sant. publ. art. L. 1334-7 et L. 1334-13. – R. 1334-24),

- état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. envir., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005) ; lors de la vente d'un logement et de la plupart des autres locaux ou bâtiments, un diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement, doit être produit (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3 – R. 134-1 et s.) ; à compter du 1er novembre 2007, état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7 – R. 134-6 à R. 134-9).

La société BOUSCARLE PERFORMANCE a également établi un AUDIT ÉNERGÉTIQUE suivant visite en date du 23 avril 2025 et rapport établi le 9 mai 2025.

#### **EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE :**

Département 07

Commune : AUBENAS

#### Cadastre :

A 2516 lieudit 9008 chemin de la DALMETTE pour 00ha03a99ca

A 2518 lieudit le Coton Nord pour 00ha 10a19ca

A 2520 lieudit le Coton Nord 00ha03a59ca

A 2523 lieudit 1 chemin de la DALMETTE pour 00ha01a93ca

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Attestation après décès rédigée par Maître CHAPUIS notaire à VILLENEUVE DE BERG le 01/12/2017 publiée le 06/12/2017 sous la référence 0704P01 2017P8437

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE**

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître BARRANDE, notaire à AUBENAS le 22 juin 1957 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Privas le 29 juin 1957 volume 2135 numéro 2.

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître BARRANDE, notaire à AUBENAS le 21 octobre 1964 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PRIVAS le 29 octobre 1964, volume 2631, numéro 66.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

La note de renseignements d'urbanisme est annexée au présent cahier.

### **DROIT DE PRÉEMPTION**

ZONE UC

Droit de préemption urbain renforcé, voir la note.

### **RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Le poursuivant est propriétaire, en pleine propriété, de la parcelle section A n°3723 attenante à la parcelle section A n°2520.

Il a obtenu, pour cette parcelle, une autorisation d'accès et d'aménagement dudit accès, selon arrêté délivré le 6 décembre 2023 par le Maire d'AUBENAS, valable cinq ans, ci-annexé.

Il n'entend pas conserver cette parcelle, qui pourrait intéresser le futur acquéreur des parcelles objets de la présente licitation.

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1ER - 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 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

### **ARTICLE 2 - 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 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 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.

#### ARTICLE 3 - BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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. À 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 - PRÉEMPTION, 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, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

#### CHAPITRE II - ENCHÈRES

##### 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 R322-39 du code des procédures civiles d'exécution Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées : 1° Le débiteur saisi ; 2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ; 3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Article R322-40 du code des procédures civiles d'exécution Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R322-41 du code des procédures civiles d'exécution 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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article. La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire 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 R322-42 du code des procédures civiles d'exécution Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R322-43 du code des procédures civiles d'exécution Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L. 322-6.

Article R322-44 du code des procédures civiles d'exécution Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R322-45 du code des procédures civiles d'exécution Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R322-46 du code des procédures civiles d'exécution L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.

Article R322-47 du code des procédures civiles d'exécution A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R322-48 du code des procédures civiles d'exécution Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office. Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes. La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R322-49 du code des procédures civiles d'exécution Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R. 322- 43.

#### ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'AQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. 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 - RÉITERATION DES ENCHÈRES

À 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<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> vente définitive. 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 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 R322-59 des procédures civiles d'exécution Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise le jugement d'orientation, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé dans ses droits. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

Article R322-62 du code des procédures civiles d'exécution Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire. Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

#### 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 produira 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 R322-66 du code des procédures civiles d'exécution A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Article R322-72 du code des procédures civiles d'exécution L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette

adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

#### 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 poursuite, 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 - 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 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 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 16 - 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.

#### CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À 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 vendeuses, 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 le 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. À 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. À 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 ; lesdits 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 la vente 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 des 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 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 ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS 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 délégué pour recevoir les enchères 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 desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## CHAPITRE V - CLAUSES SPÉCIFIQUES

### ARTICLE 24 - IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite 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 la 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.

### ARTICLE 28-PAIEMENT PROVISIONNEL

Passé le délai de trois mois, après l'adjudication définitive, le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié pourra, par l'intermédiaire de son avocat demander au

Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions, le paiement provisionnel de sa créance. A l'appui de sa demande il devra fournir :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur saisie.
- La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ladite notification prévoyant un délai de 15 jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
- Une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

Le séquestre ne pourra faire droit à la demande qu'à l'expiration d'un délai de 15 jours de la dernière des notifications. Au cas de contestation par une partie intéressée à la distribution du prix d'adjudication, il est d'ores et déjà donné compétence au Juge des Référé du Judiciaire ayant prononcé l'adjudication ou au Juge aux ordres délégataire du Président pour statuer, sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang ou qualifié tel, ou la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé à tort. L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi. 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 règlement opéré par le séquestre.

#### ARTICLE 29- PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 folle enchère.

#### ARTICLE 30- MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

**170 000 euros**

**(cent-soixante dix mille euros)**

**Avec possibilité de baisse d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères**

Fait et rédigé par Maître BOISADAN Avocat au barreau de l'ARDECHE

le

**liste des pièces annexées**

Jugement ordonnant la licitation, signification, appel partiel ne concernant pas la licitation

Actes de naissance

Demande de renseignements

extraits cadastraux

Relevé de propriété

Relevé N° 1

note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral

Arrête autorisation accès parcelle A 3723

Attestation de mutation immobilière 1er décembre 2017

PV Descriptif

Dossier de diagnostics techniques et état des risques naturels

Audit énergétique