VENTE SUR SUCCESSION VACANTE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire de PRIVAS, Département de l'ARDECHE.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PRIVAS, Département de l'Ardèche, a tranché en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PRIVAS, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants situés sur la commune de :

➢ **Sur la commune de BERRIAS ET CASTELJAU (07460), Le VIllage**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	1136	Le Village	00ha 02a 41ca
B	1137	Le Village	00ha 01a 09ca

TOTAL 00ha 03a 50ca

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1136 :**

Le bien est composé d'une maison d'habitation composé d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages.

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1137 :**

○ **Lot n°4 :**

Au deuxième étage, deux grandes pièces et un dégagement.

Avec les 387/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier attachées à ce lot.

➢ **Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

L'état descriptif de division a été établi par acte de Maître SAINT ADNRE, Notaire à LES VANS (07) du 21 juillet 2005, dont une copie a été publiée le 20 septembre 2005 au Service de la publicité foncière de PRIVAS sous les références 0704P01 2005P7234.

(cf. Matrice cadastrale
Renseignements hypothécaires
Acte de vente
Etat descriptif de division – annexes documentaires)

Vendus aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le **Service Gestion des Patrimoines Privés**, Pôle Missions Domaniales représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de RHONE ALPES et du Département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité 69268 LYON CEDEX 2 désigné en qualité de curateur de la succession de **Monsieur** xxx, selon ordonnance du Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de PRIVAS en date du 3 novembre 2020.

(cf Ordonnance du Tribunal judiciaire de PRIVAS du 3 novembre 2020 – annexes documentaires)

Ayant pour Avocat, **Maître Jérôme BOUCHET** Avocat au Barreau de l'ARDECHE y demeurant 1 place Albin Mazon 07000 PRIVAS, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Ayant pour Avocat, **Maître Florence CHARVOLIN**, avocat associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON, Immeuble le Britannia Bât A 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON CEDEX 03.

En exécution d'une ordonnance rendue par le Tribunal judiciaire de PRIVAS en date du 17 mars 2026 dont le dispositif est le suivant :

- **AUTORISONS** la vente aux enchères publiques en un seul lot du bien immobilier dépendant de la succession de Monsieur XXXXXXXXXXXXXX

➢ **Sur la commune de BERRIAS ET CASTELJAU (07460), Le Village**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	NATURE	CONTENANCE
B	1136	Le Village		00ha 02a 41ca
B	1137	Le Village		00ha 01a 09ca

TOTAL 00ha 03a 50ca

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1136 :**

Le bien est composé d'une maison d'habitation composé d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages.

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1137 :**

  - **Lot n°4 :**

Au deuxième étage, deux grandes pièces et un dégagement.

Avec les 387/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier attachées à ce lot.

à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de PRIVAS, aux enchères publiques par le **Ministère de Maître Jérôme BOUCHET Avocat au Barreau de l'ARDECHE y demeurant 1 place Albin Mazon 07000 PRIVAS** aux conditions fixées par le cahier des charges qui sera déposé par **Maître Jérôme BOCUHET** sur la mise à prix de :

5 000 € (en chiffres)

(en lettres : cinq mille euros)

- **DESIGNONS** tout commissaire de justice compétent, et l'**AUTORISONS** à pénétrer pour ce faire dans les lieux aux fins de dresser le procès-verbal descriptif et réaliser les diagnostics immobiliers et au besoin les réactualiser, accompagné si besoin est d'un serrurier ainsi que dans les conditions et par les personnes visées à l'article L 322-2 du CPCE et L 142-1 du CPCE, ou à défaut de recourir à la Force Publique,

FIXONS LES MODALITES DE PUBLICITE ET DE VISITE PREALABLE A L'ADJUDICATION COMME SUIT :

- ACCOMPLIR les mesures de publicité dans les formes prévues par les articles R 322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,
- PREVOIR que l'avis simplifié comportera également une désignation sommaire du bien mis en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution) ;
- PRECISER sur ces avis les date, heure et lieu de la visite,
- AJOUTER aux publicités légalement prévues, la publication sur les sites Internet infoencheres.com et adk-avocats.fr ;
- DIRE que les frais relatifs à cette publicité complémentaire lesquels seront pris en frais privilégiés de vente,
- AUTORISER tout Commissaire de justice compétent, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers vendus, à organiser la visite de ces derniers dans les quinze jours précédant l'adjudication, l'huissier pouvant se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique,

- AUTORISONS tout commissaire de justice compétent, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers vendus, à organiser la visite de ces derniers dans les quinze jours précédant l'adjudication, l'huissier pouvant se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique,

- DISONS que les frais de la vente seront soumis à la taxe du JUGE DE L'EXECUTION et seront à la charge de l'adjudicataire,

- COMMETTONS Me Jessy Gaillard, notaire à Les Vans (Ardèche) afin de procéder au partage de l'indivision existant entre Monsieur XXXXXXXXXXXXXXX et Madame XXXXXX XXXXXXX

- DISONS que la part de Monsieur XXXXXXX sera remise au Service Gestion des Patrimoines Privés, Pôle Missions Domaniales représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de RHONE ALPES et du Département du RHONE.

(cf Ordonnance du 17 mars 2026 - annexes procédurales)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PRIVAS en un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans le jugement :

➢ **Sur la commune de BERRIAS ET CASTELJAU (07460), Le VIllage**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	1136	Le Village	00ha 02a 41ca
B	1137	Le Village	00ha 01a 09ca

TOTAL 00ha 03a 50ca

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1136 :**

Le bien est composé d'une maison d'habitation composé d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages.

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1137 :**

○ **Lot n°4 :**

Au deuxième étage, deux grandes pièces et un dégagement.

Avec les 387/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier attachées à ce lot.

➢ **Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

L'état descriptif de division a été établi par acte de Maître SAINT ADNRE, Notaire à LES VANS (07) du 21 juillet 2005, dont une copie a été publiée le 20 septembre 2005 au Service de la publicité foncière de PRIVAS sous les références 0704P01 2005P7234.

(cf. Matrice cadastrale
Renseignements hypothécaires
Acte de vente
Etat descriptif de division – annexes documentaires)

Il convient de se reporter pour de plus amples informations à l'article « observations et prescriptions particulières ».

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Plus de 10 ans.

ORIGINE DE PROPRIETE

La division de la parcelle cadastrée section B n°939 en B n°1136 et B n°1137 provient du procès-verbal d'arpentage du Cabinet ALARCON ET LARGUIER.

Monsieur xxx était propriétaire des biens mentionnés pour les avoir acquis en pleine propriété pour moitié indivise avec Madame xxx selon acte authentique du 15 février 2005 établi par Maître SAINT ANDRE, Notaire à LES VANS (07), dont une copie a été publiée le 17 février 2005 au Service de la publicité foncière de PRIVAS sous les références 0704P01 2005P1269.

(cf. Renseignements hypothécaires
Acte de vente
Etat descriptif de division – annexes documentaires)

SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret numéro 67–223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire et tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94–624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

OCCUPATION

Les biens sont inoccupés.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) et l'article 5-1 du décret n°67-223 du 17/03/1967 devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

DROIT DE PREEMPTION :

Droit de préemption urbain simple.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

Plan local d'urbanisme de la ville de BERRAIS ET CASTELJAU

Zone Ua.

(cf. renseignements d'urbanisme – annexes documentaires)

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Néant

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

- Est situé dans l'aire d'adhésion du Parc National des Cévennes
- Est situé dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : Type II
- Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa fort
- Est situé dans un zonage informatif des obligations légales de débroussaillement
- Est situé dans une zone sensible aux remontées de nappes

L'acquéreur fera son affaire des éventuelles servitudes d'urbanismes particulières.

(cf. renseignements d'urbanisme – annexes documentaires)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Suivant procès-verbal de description du 24 juin 2026 dressé par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice à GRENOBLE, les biens vendus sont décrits de la façon suivante :

➢ **Sur la commune de BERRIAS ET CASTELJAU (07460), Le VIllage**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	1136	Le Village	00ha 02a 41ca
B	1137	Le Village	00ha 01a 09ca

TOTAL 00ha 03a 50ca

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1136 :**

Le bien est composé d'une maison d'habitation composé d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages.

- **Sur la parcelle cadastrée section B n°1137 :**

○ **Lot n°4 :**

Au deuxième étage, deux grandes pièces et un dégagement.

Avec les 387/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier attachées à ce lot.

EXTERIEUR :

La maison est mitoyenne sur les deux côtés. Côté gauche, la propriété est également étendue au dernier étage de la maison voisine.

Elle se trouve sur une petite rue et est à proximité d'un petit parking avec également à côté une place occupée en partie par la terrasse d'un restaurant.

Les volets sont en bois et il y a deux portes bois ancienne qui donne sur la rue.

La façade est en pierres.

INTERIEUR :

- Rez-de-chaussée :

- Cave :

Au sol, il y a des pavés poussiéreux.

La pièce est voutée.

Les murs sont en béton fissuré et en pierres.

Au plafond, il y a des pierres.

La porte est en bois et ancienne.

Il y a une ancienne cheminée avec à l'intérieur des fils et gaines pendants.

Présence d'un puit de lumière vitrage ancien simple.

La pièce est encombrée.

- Garage :

Au sol, il y a des pierres.

La pièce est voutée.

Les murs et plafond sont en pierres.

Il y a une porte bois ancienne sur la rue et une porte bois vitrage simple qui donne sur un jardin envahi par la végétation.

Présence d'un puits de lumière vitrage simple.

La pièce est encombrée.

- Escalier menant au premier étage :

Les marches en béton ont des manques de matière.

Les murs sont en pierres ou peints.

Au plafond, il y a de la peinture noircie.

Il y a une barre de maintien en bois.

- Premier étage :

- Cuisine :

Au sol, le béton peint est taché.

La peinture des murs est noircie et écaillée.

Au plafond, le lambris tombe.

Il y a un évier un bac faïence avec égouttoir sur un meuble une porte bois, une fenêtre PVC double vitrage qui donne sur un petit balcon avec garde-corps métallique donnant sur la rue, une cheminée foyer ouvert, un placard mural deux portes bois anciennes et un puits de lumière donnant sur une chambre.

- Couloir de gauche après la cuisine :

Au sol, le carrelage est poussiéreux.

Les murs sont peints.

Au plafond, il y a de la peinture.

Il y a un tableau électrique et un placard mural deux portes bois.

- Chambre de gauche sur ce couloir :

Au sol, il y a du parquet ancien.

La peinture des murs est boursouflée. Au niveau de l'espace salle de bains, il y a de la faïence.

Au plafond, il y a des poutres et de la peinture qui tombe.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage, un ballon d'eau chaude en mauvais état et avec traces de coulure, un placard mural avec portes bois coulissantes, un bac à douche sale, un lavabo, un radiateur électrique et un puits de lumière donnant sur la cuisine.

- Pièce de droite sur ce couloir :

Au sol, il y a des pavés.

Les murs sont recouverts de peinture noircie et de pierres.

Le plafond est en grande parti effondré.

Il y a une ouverture qui donne sur le couloir menant au salon.

- WC :

Au sol, il y a du béton.

La peinture des murs est noircie.

Au plafond, il y a des pierres.

La pièce est en soupente.

Il y a une cuvette monobloc avec abattant et chasse.

- Couloir donnant sur salon :

Au sol, il y a du béton brut.

Les murs sont en pierres et peints.

Le plafond est peint.

Il y a un tableau électrique ancien, une porte bois avec vitrage dans le haut qui donne sur le palier et une ouverture sur la pièce en partie effondrée.

- Palier :

Au sol, il y a des pavés.

La peinture des murs a des traces.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

Il y a un placard mural une porte bois et un puits de lumière sur la salle de bains.

- Salle de bains :

Au sol, le carrelage est sale.

Les murs présentent des fissures importantes. Ils sont recouverts de faïence et de papier peint avec traces de coulures.

La peinture du plafond est en état d'usage.

Il y a un puits de lumière sur le palier, une cuvette monobloc avec abattant et chasse, une baignoire balnéo, un chauffage soufflant et deux lavabos faïence sur un meuble quatre portes cassé.

- Salon :

Au sol, le béton brut présente des manques de matière.

Les murs sont en pierres et peints.

Le plafond est peint.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage, une porte fenêtre PVC double vitrage et une climatisation réversible ancienne et en mauvais état.

- Escalier menant au second étage :

Les marches en pierres présentent des manques de matière.

Les murs en béton sont peints en partie.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

Il existe une barre de maintien.

- Second étage :

- Palier :

Au sol, le béton est brut.

Il n'y a pas de garde-corps.

Les murs sont en béton.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

- Pièce à droite du palier :

Au sol, les pavés sont recouverts de plusieurs centimètres de fientes de pigeons.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, il y a des tuiles dont certaines en verre.

Il y a deux fenêtres PVC double vitrage et deux ouvertures.

- Pièce à la suite :

Le sol est en partie effondré.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a trois fenêtres PVC double vitrage et des ouvertures.

- Pièce face à l'escalier :

Au sol, il y a du béton, des gravats et des rondins de bois.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage.

- Pièce de gauche à la suite :

Le sol en béton est fissuré et affaissé.

Les murs sont en pierres.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a deux fenêtres PVC double vitrage : Une sur l'extérieur et une sur le palier.

- Première pièce à la suite de celle face à l'escalier :

Le sol est recouvert d'une bâche.

Les murs sont en pierres et béton. Il y a des fissures.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage opaque.

- Pièce à la suite :

Le sol est en béton.

Les murs sont en pierres noircies avec fissures.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles.

Il y a deux fenêtres PVC double vitrage opaque. L'encadrement de l'une d'elle tient avec des étais.

(cf PVD du 24 juin 2026 – annexes procédurales)

C/ SUPERFICIE

1°) Copropriété : biens soumis à la loi Carrez :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société BC2E DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 24 juin 2026 :

La surface habitable est **de 133,90 m².**

2°) Autres biens non soumis à la Loi Carrez **:**

Néant

(cf. diagnostics techniques du 24 juin 2026– annexes procédurales)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Il conviendra de se reporter au dossier de diagnostics techniques de la société BC2E DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.

(Cf : diagnostics techniques 24 juin 2026 – annexes procédurales)

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et le service de gestion des Patrimoines privés ès qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur xxx, à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311–1 à L334-1 et R311–1 à R334–3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.
La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

Jeudi 10 décembre 2026 à 10 heures 00

Juge de l'exécution
du Tribunal judiciaire de PRIVAS
10 cours du Palais
07000 PRIVAS.

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

5.000,00 EUROS
(Cinq mille euros)

outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

La mise à prix a été fixée le TRIBUNAL JUDICIAIRE de PRIVAS les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

(Modifié par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019)

12.1 Dispositions communes :

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

12.2 Enchères :

L'avocat doit 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.
L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.
L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.
Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.
En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

Chapitre I
Dispositions générales

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 – 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 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

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 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 restituée, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. 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 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 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-ACQUEREURS

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 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 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 service de la publicité foncière 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 ; 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 – ENTREE 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues. 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 PROPRIETE

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 par le tribunal 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 COPROPRIETE

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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; cette notification 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.

Ainsi fait et dressé par Maître Jérôme BOUCHET
Avocat poursuivant

A PRIVAS

Le

ANNEXES PROCEDURALES

1. Requête et ordonnance du 17 mars 2026
2. Procès-verbal descriptif du 24 juin 2026 et diagnostics techniques

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. Matrice cadastrale
2. Renseignements hypothécaires
3. Acte de vente
4. Etat descriptif de division
5. Renseignements d'urbanisme
6. Ordonnance du 3 novembre 2020