

# **VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire d'ALBI,  
Département du Tarn.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ALBI  
Département du TARN, a tranché en l'audience publique du**

**la sentence d'adjudication suivante :**

<b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b>
--

**auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de  
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ALBI, au plus offrant  
des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

Une propriété agricole comprenant bâtiment d'habitation et diverses  
dépendances ainsi que des parcelles de diverses natures sis à  
**CURVALLE (81250) (Tarn) et par extension sur la commune de  
SAINT-ANDRE (Tarn),**

Figurant au cadastre, à savoir **Sur la Commune de CURVALLE  
(81250) :**

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1095	Le Puget	00ha 19a 30ca
D	250	L'embourgade basse	00ha 15a 22ca

D	251	L' embournegade basse	01ha 02a 55ca
D	260	L' embournegade basse	00ha 14a 29ca
D	264	L' embournegade basse	2ha 95a 64ca
D	383	L' embournegade haute	00ha 24a 73ca
D	384	L' embournegade haute	00ha 20a 40ca
D	385	L' embournegade haute	00ha 49a 06ca
D	389	L' embournegade haute	00ha 17a 38ca
D	390	L' embournegade haute	00ha 90a 90ca
D	391	L' embournegade haute	01ha 79a 90ca
D	392	L' embournegade haute	00ha 15a 54ca
D	393	L' embournegade haute	00ha 05a 31ca
D	394	L' embournegade haute	00ha 33a 90ca
D	395	L' embournegade haute	00ha 64a 62ca
D	396	L' embournegade haute	00ha 44a 17ca
D	397	L' embournegade haute	00ha 42a 28ca
D	398	L' embournegade haute	00ha 96a 53ca
D	399	L' embournegade haute	00ha 11a 57ca
D	400	L' embournegade haute	00ha 30a 31ca
D	401	L' embournegade haute	00ha 03a 92ca
D	402	L' embournegade haute	00ha 03a 74ca
D	403	L' embournegade haute	00ha 33a 42ca
D	405	L' embournegade haute	00ha 09a 73ca
D	406	L' embournegade haute	00ha 65a 27ca
D	407	L' embournegade haute	00ha 60a 07ca
D	408	L' embournegade haute	00ha 42a 40ca
D	1461	L' embournegade basse	00ha 01a 73ca
D	1766	L' embournegade basse	00ha 83a 02ca

**TOTAL**

**14ha 76a 90ca**

Figurant au cadastre, à savoir sur la Commune de Saint-André (81250) :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	547	Pataquel	00ha 00a 33ca
B	548	Pataquel	00ha 17a 80ca
B	549	Pataquel	00ha 45a 30ca

**TOTAL** **00ha 63a 43ca**

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques - Service Impôts des Particuliers d'ALBI en date du 17 octobre 2019.

## PROCEDURE

**La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie**

**à l'encontre de :**

-

[REDACTED]  
1969 à LYON 4<sup>ème</sup> (Rhône, de nationalité française, demeurant chez Madame Pascale PERROTO, chemin du Petit Mont, 88240 TREMONZEY.

[REDACTED]  
réduite aux acquêts à la Mairie de SAINT PAUL ET SAINT JEAN (AVEYRON) le 15/08/1992.

**Divorcé selon Jugement du Juge aux Affaires Familiales près le TGI d'ALBI du 02/07/2013.**

-

[REDACTED]  
le 17 novembre 1967 à TAROUDANT (MAROC), demeurant Lieudit l'Embournegade Haute, 81250 CURVALLE.

[REDACTED]  
régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à la Mairie de SAINT PAUL ET SAINT JEAN (AVEYRON) le 15/08/1992.

**Divorcée selon Jugement du Juge aux Affaires Familiales près le TGI d'ALBI du 02/07/2013.**

**Aux requêtes, poursuites et diligences** La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), Société

Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid – 75008 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

**Ayant pour Avocat constitué Maître Virginie MEYER-SOULLIER**, Avocat au Barreau d'ALBI, membre de la SCP BONNECARRERE GIL SERVIERES MEYER-SOULLIER GENEST, y demeurant 6 Boulevard ANDRIEU - 81000 ALBI, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

**Et pour avocat Plaidant, Maître Matthieu ROQUEL**, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL, y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON,

**Suivant commandements de payer valant saisie immobilière délivrés le 26 avril 2020 par Maître BRILLANT-BINEL**, Huissier de Justice, membre de la SCP BRILLANT-BINEL & CEBRON, titulaire d'un Office d' Huissier de Justice, sise à ALBI

[REDACTED]  
de Justice, membre de PHA société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, sise à EPINAL 88000 – 3, rue Frédéric Chopin, s'agissant [REDACTED]

Agissant en vertu et pour l'exécution de **la grosse en forme exécutoire à ordre reçu le 16 octobre 2007 par Maître Paul BLANC**, Notaire titulaire d'un Office Notarial sis à LA CHAMBRE (73130 - Savoie), Le Val de Buch, contenant prêts immobiliers :

➤ **PRET n° 300008000067426** : par la société CERDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE (devenue CREDIT IMMOBILIER

[REDACTED]  
autre frais, et garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle, publiée à la Conservation des Hypothèques d'ALBI le 04 décembre 2007, Volume 2007 V n°2309,

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**1/ Décompte au 03 octobre 2019 des sommes dues au titre du prêt n°300008000067426:**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - Capital restant dû au 30/07/2019                              | <b>114 593,27 €</b> |
| - Echéances impayées au 30/07/2019                              | <b>9 085,76 €</b>   |
| - Indemnité d'exigibilité au taux de 7 %                        | <b>8 021,53 €</b>   |
| - Intérêts échus au taux de 1,328 % du 31/07/2019 au 03/10/2019 | <b>292,49 €</b>     |

Non compris les intérêts (au taux contractuel soit 1,328 %) du 04/10/2019 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement  
MEMOIRE

**TOTAL AU 03/10/2019 OUTRE MEMOIRE = 131 993,05 €**

Soit **131 993,05 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 03/10/2019)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de **Maître Virginie MEYER-SOULLIER**, Avocat au Barreau d'ALBI, membre de la SCP BONNECARRERE GIL SERVIERES MEYER-SOULLIER GENEST, y demeurant 6 Boulevard ANDRIEU - 81000 ALBI, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de CASTRES 2<sup>ème</sup> bureau.
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'ALBI siégeant place Lapérouse, BP156, 81005 ALBI CEDEX.
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de CASTRES 2<sup>ème</sup> bureau le 20 mai 2020 sous les références volume 2020 S n°9 et 2020 S n°10.**

**Le Service de la Publicité Foncière de CASTRES 2<sup>ème</sup> bureau a délivré le 25 mai 2020 l'état hypothécaire sur formalité ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf. état hypothécaire ci-annexé)*

**De même et par exploits en date du XXXXX délivrés par Maître BRILLANT-BINEL,** Huissier de Justice, membre de la SCP BRILLANT-BINEL & CEBRON, titulaire d'un Office d' Huissier de Justice, sise à ALBI 81000 – 72, avenue de Gaulle, s'agissant de

**Romuald ARRENAULD,** Huissier de Justice, membre de PHA société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, sise à EPINAL

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, a**

**comparaître** à l'audience d'orientation de Madame / Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ALBI pour le vendredi 02 octobre 2020 à 10h30.

*(Cf. assignation ci-annexée)*

**L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :**

**36.000,00 €  
TRENTE SIX MILLE euros**

**offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.**

<b>CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES</b>
--

**A - 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 d'ALBI en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

Une propriété agricole comprenant bâtiment d'habitation et diverses dépendances ainsi que des parcelles de diverses natures sis à **CURVALLE (81250) (Tarn) et par extension sur la commune de SAINT-ANDRE (Tarn),**

Figurant au cadastre, à savoir **Sur la Commune de CURVALLE (81250) :**

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1095	Le Puget	00ha 19a 30ca
D	250	L'embournegade basse	00ha 15a 22ca
D	251	L'embournegade basse	01ha 02a 55ca
D	260	L'embournegade basse	00ha 14a 29ca
D	264	L'embournegade basse	2ha 95a 64ca
D	383	L'embournegade haute	00ha 24a 73ca
D	384	L'embournegade haute	00ha 20a 40ca
D	385	L'embournegade haute	00ha 49a 06ca
D	389	L'embournegade haute	00ha 17a 38ca
D	390	L'embournegade haute	00ha 90a 90ca
D	391	L'embournegade haute	01ha 79a 90ca
D	392	L'embournegade haute	00ha 15a 54ca
D	393	L'embournegade haute	00ha 05a 31ca
D	394	L'embournegade haute	00ha 33a 90ca
D	395	L'embournegade haute	00ha 64a 62ca
D	396	L'embournegade haute	00ha 44a 17ca

D	397	L'embournegade haute	00ha 42a 28ca
D	398	L'embournegade haute	00ha 96a 53ca
D	399	L'embournegade haute	00ha 11a 57ca
D	400	L'embournegade haute	00ha 30a 31ca
D	401	L'embournegade haute	00ha 03a 92ca
D	402	L'embournegade haute	00ha 03a 74ca
D	403	L'embournegade haute	00ha 33a 42ca
D	405	L'embournegade haute	00ha 09a 73ca
D	406	L'embournegade haute	00ha 65a 27ca
D	407	L'embournegade haute	00ha 60a 07ca
D	408	L'embournegade haute	00ha 42a 40ca
D	1461	L'embournegade basse	00ha 01a 73ca
D	1766	L'embournegade basse	00ha 83a 02ca

**TOTAL 14ha 76a 90ca**

Figurant au cadastre, à savoir sur la Commune de Saint-André (81250) :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	547	Pataquel	00ha 00a 33ca
B	548	Pataquel	00ha 17a 80ca
B	549	Pataquel	00ha 45a 30ca

**TOTAL 00ha 63a 43ca**

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques - Service Impôts des Particuliers d'ALBI en date du 17 octobre 2019.

*(Cf. matrice cadastrale ci-annexée)*

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.

Selon acte en date du 03 juillet 2020, Maître BRILLANT-BINEL, Huissier de Justice, membre de la SCP BRILLANT-BINEL & CEBRON, titulaire d'un Office d' Huissier de Justice, sise à ALBI 81000 – 72, avenue de Gaulle a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)**

Le bien a été construit avant 1948.

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**immédiate :**



12 mars 1938 suivant acte reçu par Maître PASSABOSC, Notaire à ALBAN (Tarn), en date du 16 octobre 2007, et publié le 4 décembre 2007 au Bureau de la Conservation des Hypothèques de CASTRES 2 (anciennement ALBI) sous les références 2007P7347.

**antérieure :**

Et selon l'acte reçu par Maître PASSABOSC, Notaire à ALBAN (Tarn), en date du 16 octobre 2007, et publié le 4 décembre 2007 au Bureau de la Conservation des Hypothèques de CASTRES 2 (anciennement ALBI) sous les références 2007P7347 :

**1°)- les parcelles sises Sur la Commune de CURVALLE cadastrées sous les numéros 1095 section A, 260, 383, 384, 385, 389, 390, 391, 392, 394, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 405, 406, 407 et 408 de la section D** appartiennent à Monsieur Jean BOULARAN par suite des faits et actes suivantes :

A- **A l'origine**, ses parcelles appartenaient en propre à Monsieur Léon BOULARAN, savoir :

- partie, soit un tiers pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Casimir BOULARAN, décédé à CURVALLE le 21 mars 1924
- et le surplus, pour l'avoir acquis de ses frère et sœur, Madame Marie Adélaïde BOULARAN, veuve de Monsieur Pierre Louis NIETGE, demeurant à BEZIERS (Hérault) 12, avenue Armengaud et de Monsieur Germain Adrien BOULARAN, retraité, demeurant à NARBONNE (Aude) 1 rue de l'Egalité, divorcé en premières noces de Madame Jeanne Joséphine CULIE et époux en secondes noces de Madame Rose Louise OURNAC, suivant acte reçu par Me CONDAMINE, notaire à ALBAN (Tarn) le 30 octobre 1966, publié au bureau des hypothèques d'ALBI le 26 novembre suivant, volume 1610 numéro 12. Cette cession eut lieu moyennant le prix de quatre mille trois cent trente trois francs trente deux centimes payé comptant et quittancé audit acte.

**B- décès de Monsieur Léon Justin BOULARAN**

Monsieur Léon Justin BOULARAN, en son vivant retraité, né à CURVALLE le 1<sup>er</sup> juin 1907, époux de Madame Angèle Anna Elise GAVALDA, demeurant à CURVALLE (Tarn) lieudit « L'Embournégade » est décédé à CURVALLE le 26 juillet 1979, à la

survivance de Madame Angèle Anna Elise GAVALDA, sans profession, demeurant avec lui, née à CURVALLE le 23 février 1915, avec laquelle il était mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CURVALLE le 14 janvier 1937, Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession en vertu de l'article 767 du code civil,

Et, pour seul et unique héritier :

Monsieur Jean Adrien Angély BOULARAN, vendeur aux présentes,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean Marie CONDAMINE, notaire à ALBAN le 12 janvier 1980

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en une attestation notariée dressée par Maître Jean Marie CONDAMINE, notaire à ALBAN le 12 janvier 1980

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 25 février 1980, volume 3315, numéro 2.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

#### **C- Donation par Madame veuve BOULARAN**

Le surplus desdites parcelles appartient en propre à Monsieur Jean BOULARAN par suite de la donation qui lui en a été faite par sa mère :

Madame Angèle Anna Elise GAVALDA, susnommée, domiciliée,

Suivant acte reçu par Maître Jean Marie CONDAMINE, notaire à ALBAN le 12 janvier 1980

- RESERVES et CHARGES.-

Cette donation a été faite sous réserve par la donatrice d'un droit d'usage et d'habitation sur la maison d'habitation.

LA DONATRICE est décédée le 4 mai 2006

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 25 février 1980, volume 3315, numéro 3.

#### **2- Les parcelles sises sur la Commune de CURVALLE cadastrées sous les numéros 250, 264, 393, 395, 396, ex 1456, ex 1457, ex 1460, 1461 de la section D, et toutes les parcelles sises Commune de SAINT ANDRE**

**Rappel :** ces parcelles appartiennent à Monsieur Jean BOULARAN par suite de la donation susvisée reçue par Maître Jean Marie CONDAMINE, notaire à ALBAN le 12 janvier 1980. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 25 février 1980, volume 3315, numéro 3.

#### **A l'origine :**

Ces parcelles appartenait en propre à Madame veuve BOULARAN, savoir :

-partie pour l'avoir recueillie dans la succession de Monsieur Elie Joachin GAVALDA, son père, en son vivant propriétaire, demeurant à l'albounet, commune de CURVALLE y décédé le 26 janvier 1959, à la survivance de son épouse :

Madame Louise Irma CATUSSE, sans profession, demeurant avec lui,

Avec laquelle il était marié sous le régime dotal suivant contrat de mariage reçu par Maître CAUSSE, notaire à ALBAN, le 8 novembre 1903 et donataire de moitié en usufruit des biens meubles et immeubles composant ladite succession en vertu des gains de survie contenus audit contrat de mariage.

Laissant pour héritiers ses quatre enfants par parts égales, nés de son union avec son épouse survivante dont Madame BOULARAN.

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire par Maître Jean Marie CONDAMINE, notaire à ALBAN, le 13 juillet 1959  
Etant précisé qu'après le décès de Monsieur GAVALDA et en ce qui concernait les biens dépendant de sa succession, une attestation d'hérédité a été dressée par Me CONDAMINE, le 13 juillet 1959, publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 26 août suivant, volume 1153, n°16 suivie d'une attestation complémentaire reçue par Maître CONDAMINE, le 7 août 1965, publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 15 octobre suivant, volume 1523, N°47.

-et le surplus au moyen de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Marie CONDAMINE, le 7 août 1965, contenant :  
Donation à titre de partage anticipé par Madame Louise Irma CATUSSE, veuve de Monsieur Elie Joachin GAVALDA à ses quatre enfants dont Madame BOULARAN de tous ses biens présents,  
Et partage entre les donataires tant des biens donnés que de ceux dépendant de la succession de Monsieur Elie Joachin GAVALDA, son père susnommé.  
Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions viagères au profit de la donatrice, aujourd'hui éteintes par suite de son décès.  
Ce partage a eu lieu moyennant diverses soultes payées comptant et quittancées audit contrat.  
Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 15 octobre 1965, volume 1523, numéro 48.

**3-la parcelle sise Commune de CURVALLE cadastrée sous le numéro 251 de la section D :**

appartient à Monsieur Jean BOULARAN, pour l'avoir reçu, à titre d'échange, en contrepartie d'un BIEN lui appartenant en propre, de Monsieur Louis Célestin GALTIER, retraité, demeurant à la Resse, Commune de CURVALLE (Tarn), époux de Madame Rose Appolonie PUEL, né à CURVALLE le 18 décembre 1905

Suivant acte reçu par Maître Guy TELLIER, notaire à ALBI (Tarn), suppléant de Me CONDAMINE, notaire à ALBAN (Tarn) décédé le 3 mai 1983

Cet échange a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Aux termes mêmes de l'acte dont s'agit, les coéchangistes se sont respectivement désistés de l'action en répétition qui pouvait résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil pour le cas d'éviction.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 6 mai 1983, volume 3790, numéro 23.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

**A l'origine :**

Cette parcelle appartenait en propre à Monsieur GALTIER pour l'avoir recueilli avec d'autres, en qualité de fils unique, dans la succession de sa mère, Madame Marie Virginie CARLES, en son vivant demeurant à la Resse, commune de CURVALLE où elle est décédée le 21 avril 1955, intestat,

A la survivance de son mari, depuis décédé,

Monsieur André Auguste GALTIER,

Privé de tout usufruit légal dans sa succession par suite de la donation précipitaire de moitié en pleine propriété faite par la défunte au profit de son fils unique, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître CAUSSE, notaire à ALBAN, le 7 juillet 1929,

**D - SYNDIC**

NEANT

**E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. certificat d'urbanisme ci-annexé)

## F- SERVITUDES

Et en vertu de l'acte notarié reçu par **Maître Jean PASSABOSC, notaire à la résidence d'ALBAN (Tarn)** avec le concours de Maître Paul BLANC, notaire à LA CHAMBRE (Savoie), **en date du 16 octobre 2007** et publié à la Conservation des Hypothèques de CASTRES 2<sup>ème</sup> Bureau le 04 décembre 2007 sous les références 2007 P 7347 il existe les servitudes suivantes :

### SERVITUDE DE PUISAGE

Dans la propriété des consorts BERNADOU se trouve une source qui est leur propriété exclusive. La maison d'habitation appartenant à Monsieur Jean BOULARAN n'étant pas alimentée en eau, celui-ci avait sollicité de Mademoiselle Andrée BERNADOU, ancienne propriétaire, l'autorisation de puisage et de captage au profit de son fonds. Dans un esprit de bon voisinage, Mademoiselle BERNADOU avait acquiescé à cette demande, des travaux (réserve d'eau, canalisation) avaient été réalisés par ledit Monsieur BOULARAN mais aucune servitude de puisage et captage n'avait été conventionnellement établie.

En vue d'éviter toutes difficultés ultérieures, Monsieur BOULARAN s'est rapproché des consorts BERNADOU afin d'établir conventionnellement une servitude de puisage et captage au profit du fonds acquis par les époux LEGER dans les conditions et suivant les modalités ci-après déterminées.

Aux présentes, interviennent :

-Monsieur Jean Emile Joachim BERNADOU, professeur, époux divorcé et non remarié de Madame Bernadette CARON suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE (Haute Garonne) le 28 juin 1999, demeurant à TOULOUSE (Haute-Garonne) 23 rue Devic.

Né à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron) le 20 mars 1947.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

-Monsieur Michel Jean Marie Thomas BERNADOU, professeur, époux de Madame Anne Marie GOUZIN demeurant à SEVRES (Hauts-de-Seine) 39 rue Brancas.

Né à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron) le 22 août 1943.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de NEBIAN (Hérault) le 31 octobre 1968.

Ledit régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

-Monsieur Pierre Louis BERNADOU, Menuisier, époux de Madame Claudine CARREO demeurant à CAYLUS (Tarn-et-Garonne) Losques.

Né à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron) le 30 juin 1948.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DAGOT notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 22 septembre 1989 préalable à son union célébrée à la Mairie de TOULOUSE (Haute-Garonne) le 4 novembre 1989.

Ledit régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Représentés par Mademoiselle Fabienne RESSEGUIER, clerc de notaire, domiciliée es-qualité à ALBAN (Tarn) en vertu des pouvoirs qui lui ont été respectivement conférés suivant procurations sous seing privées en date à TOULOUSE du 11 octobre 2007, à SEVRES du 9 octobre 2007, et à PARISOT du 10 octobre 2007, demeurées jointes et annexées aux présentes après mention

A l'effet de consentir à la création de la servitude suivante :

**DESIGNATION DU FONDS SERVANT**

Une parcelle en nature de taillis situé Sur la Commune de CURVALLE (Tarn)  
L'Embournegade basse figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
D	259	L'Embournegade basse	4	03	40

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

**REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT**

Le fonds servant appartient à Monsieur Jean BERNADOU, Monsieur Michel BERNADOU et Monsieur Pierre BERNADOU par suite des actes suivants, savoir :

- d'un acte de donation par Melle Andrée BERNADOU reçu par Maître Michel DAGOT notaire à TOULOUSE le 27 Juin 1997 publié au bureau des hypothèques de ALBI le 01/09/1997 Volume 1997 P numéro 5023 ✓
- d'un acte de donation par Mr Emile BERNADOU reçu par Maître Michel DAGOT notaire à TOULOUSE le 27 Juin 1997 publié au bureau des hypothèques de ALBI le 01/09/1997 Volume 1997 P numéro 5024 ✓

Précision étant ici faite que les donateurs sont tous deux décédés, Monsieur BERNADOU à TOULOUSE le 25 janvier 2000 et Mademoiselle BERNADOU à TOULOUSE le 1<sup>er</sup> juillet 2001

**DESIGNATION DU FONDS DOMINANT**

Une maison à usage d'habitation avec dépendances situées sur la Commune de CURVALLE (Tarn) L'embournegade Haute figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sur la commune de CURVALLE						
Sect.	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
D	402	L'embournegade haute	sol		03	74

**ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT**

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

**ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

Cette assiette figure sous teinte rouge sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

**CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Dans l'intérêt et pour l'utilité du fonds leur appartenant cadastré sous le numéro 402 de la section D (FONDS DOMINANT), Monsieur et Madame Jean-François LEGER auront la faculté, qui leur est concédée à perpétuité pour eux, leurs ayants cause et même tous tiers locataires, occupants ou détenteurs, de puiser et capter à la source se trouvant sur la parcelle cadastrée sous le numéro 259 de la section D (FONDS SERVANT) appartenant à Messieurs BERNADOU, chaque jour, toute la quantité d'eau qui leur est nécessaire tant pour les besoins de leur ménage que pour ceux quelconques de son fonds.

- Ce droit de puisage et captage, établi entre les deux fonds à titre de servitude, emporte nécessairement au profit des propriétaires successifs du fonds dominant (soit le n° 402 de la section D), une servitude de passage sur le fonds des consorts BERNADOU cadastré sous le n° 259 de la section D (FONDS SERVANT) afin d'accéder au bassin de rétention situé en contrebas de la source (environ deux mètres) et à la canalisation enterrée approximativement à une profondeur de 50 centimètres et à dix mètres le long du chemin rural de Nogaret à Négremont, et ceci notamment pour réaliser des travaux d'entretien.

– Enfin, par dérogation au caractère perpétuel de la servitude qui vient d'être établie, celle-ci cessera de plein droit si l'immeuble de Monsieur et Madame Jean-François LEGER venait à être alimenté en eau potable.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

**ABSENCE D'INDEMNITE**

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

**EVALUATION DE LA SERVITUDE**

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS ( 150,00 € ).

**G - SUPERFICIE**

La surface totale du bien est d'environ 120 m<sup>2</sup>

**H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique établi par la société CABINET DU DIAGNOSTICS IMMOBILIER, le 03 juillet 2020.

*(Cf. diagnostics techniques ci-annexés)*

**I - OCCUPATION**

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté, le bien saisi est occupé par :

Mademoiselle LEGER m'informe qu'elle-même, son frère et Monsieur Frédéric DUMONT occupent le bien en colocation suivant un bail qui porte tant sur la partie habitation que sur les dépendances attenantes et terrains.

Le bail est un bail de location vide, non meublé en date du 17 juillet 2017 pour un loyer est de 250.00 euros mensuel par personne, payable le 7 de chaque mois.

La prise d'effet de ce contrat est au 17 juillet 2017 en ce qui concerne Madame Célia LEGER, Monsieur Frédéric DUMONT est entré dans les lieux le 1<sup>er</sup> juin 2016 et Monsieur Aimé LEGER le 21 août 2019.

**J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

*« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »*

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

*« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.*

*Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »*

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

Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup> 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 d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

Selon l'article L.412-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

*Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.*

*Il lui est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître au notaire chargé de la vente ou, en cas de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de faire valoir son droit de préemption. L'exercice du droit de préemption soit par le preneur lui-même, soit par un descendant dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 412-5 emporte pour lui substitution pure et simple à l'adjudicataire. La déclaration de substitution, qui doit comporter l'indication de la personne exerçant le droit de préemption, est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice qui est annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que celui-ci. La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère.*

*Lorsque, dans le délai prévu à l'alinéa précédent, l'adjudicataire a fait connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier de justice, ou par déclaration insérée dans le procès-verbal de l'adjudication, son intention de ne pas user de son droit de reprise au cours d'une période déterminée, le preneur qui n'a pas fait valoir son droit de préemption*

*pourra se prévaloir de cette déclaration aux fins d'annulation de tout congé portant reprise avant l'expiration de cette période.*

Selon l'article L.412-12 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

*Celui qui a fait usage du droit de préemption est tenu aux obligations mentionnées aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67. A défaut, l'acquéreur évincé peut prétendre à des dommages-intérêts prononcés par les tribunaux paritaires. Il est privé de toute action après expiration de la période d'exploitation personnelle de neuf années prévues aux articles L. 411-59, L. 411-60 et L. 411-63.*

*Toutefois, celui qui a fait usage du droit de préemption peut faire apport du bien préempté à un groupement foncier agricole, à la condition de se consacrer personnellement à l'exploitation des biens du groupement, dans les conditions prévues aux articles L. 411-59 et L. 411-60.*

*Au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion. Toutefois, lorsque le bailleur n'a pas respecté les obligations mentionnées à l'article L. 412-10, le preneur peut intenter l'action prévue par cet article.*

*Le fermier préempteur de la nue-propriété n'est pas tenu des obligations énoncées au premier alinéa du présent article, lorsqu'il est évincé par l'usufruitier qui fait usage de son droit de reprise.*

Selon l'article L143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et s'agissant du droit de préemption de la SAFER :

*Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L. 143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L.*

*112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.*

*Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans ce dernier cas lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination.*

*Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, le droit de préemption mentionné au premier alinéa du présent article peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au même premier alinéa qui ont été utilisés pour l'exploitation de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau, telle que définie à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation, pour affecter ces bâtiments à l'exploitation de cultures marines. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination, sauf si ce changement de destination a été effectué au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables.*

*Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, le droit de préemption mentionné au premier alinéa du présent article peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au même premier alinéa qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation, pour rendre à ces bâtiments un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code*

*n'est pas applicable lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination, sauf si ce changement de destination a été effectué au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables.*

*Sont assimilés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole.*

*Lorsque l'aliénation à titre onéreux porte de façon conjointe sur des terrains à vocation agricole et des droits à paiement découplés créés au titre de la politique agricole commune, ce droit de préemption peut s'exercer globalement sur l'ensemble ainsi constitué aux seules fins d'une rétrocession conjointe des terrains et des droits ainsi acquis, selon des modalités fixées par décret.*

*Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014].*

*Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, sous réserve du I de l'article L. 143-7, exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur.*

*Dans les communes et parties de communes de montagne telles que définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé cette aliénation, pour leur rendre un usage agricole. Les dispositions de l'article L. 143-10 ne sont pas applicables dans ce cas lorsque les bâtiments*

*concernés ont fait l'objet d'un changement de destination.*

*En cas de méconnaissance des dispositions du présent chapitre par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le ministre chargé de l'agriculture peut suspendre, pour une durée n'excédant pas trois ans, le droit de préemption de cette société. En cas de réitération des manquements, l'agrément mentionné à l'article L. 141-6 peut être retiré.*

Selon l'article L143-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et s'agissant du droit de préemption de la SAFER :

*Le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural s'exerce dans les conditions prévues par les articles L. 412-8 à L. 412-11 et le troisième alinéa de l'article L. 412-12.*

*Toutefois, la fonction impartie par les dispositions susmentionnées au tribunal paritaire des baux ruraux est exercée par le tribunal compétent de l'ordre judiciaire.*

*La vente à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut être réalisée qu'après accomplissement des procédures destinées à mettre les titulaires des droits de préemption prioritaires en mesure de les exercer.*

#### **K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR**

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émoulement calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

**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

## CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière

### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

## **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Virginie MEYER-SOULLIER  
Avocat poursuivant**

**Le**

### **Liste des pièces jointes**

- 1. Assignation des saisis du XXXXX ;**
2. Etat hypothécaire délivré le 25 mai 2020 sur Publication des commandements de payer valant saisie immobilière effectuée le 20/05/2020 ;
3. Procès-verbal descriptif établi le 03 juillet 2020 par Maître Caroline BRILLANT-BINEL ;
4. Extraits cadastraux délivrés par la Direction Générale des Finances Publiques service de la Publicité Foncière d'ALBI le 17 octobre 2019 ;
5. Diagnostics techniques du 03 juillet 2020 délivrés par la société CABINET DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER ;
6. Certificat d'urbanisme de la commune de CURVALLE du 10 octobre 2019 et de la commune de SAINT ANDRE du 11 octobre 2019. ;