

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions, moyennant lesquelles le bien ci-après sera vendu aux enchères à la Barre du Tribunal Judiciaire de FOIX en un 5 lots, à des jour et heure qui seront ultérieurement fixés, savoir :

BIENS SITUÉS À LE CARLA BAYLE (09) et LES BORDES SUR ARIZE (09)

LOT n° 1

Sur la Commune de CARLA BAYLE (09130)

Lieudit Bordenave

2 dépendances à l'état de ruine et 1 bâtiment agricole de 194 m²

Le tout édifié sur une parcelle cadastrée Section ZH n° 32

D'une contenance totale de 09 ha 64 a 58 ca

LOT n° 2

Sur la Commune de CARLA BAYLE (09130)

Lieudit Bordenave

Une maison d'habitation en très mauvais état, de 116 m²

Une ancienne étable de 61 m² accolée et un hangar ouvert de 101 m²

Édifiée sur une parcelle cadastrée ZH n° 9

D'une contenance totale de 05 ha 03 a 79 ca

LOT n° 3

Sur la Commune de CARLA BAYLE (09130)

**Lieudits Saint Maychens, Les Mourtisses, Baloy, Massat, Darre Bordenave, La
planette et Bordenave**

20 parcelles agricoles

D'une contenance totale de 18 ha 65 a 06 ca

LOT n° 4

Sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE (09350)

Rue des écoles

1 maison d'habitation de 123 m²

édifiée sur une parcelle cadastrée Section B n° 2662 de 45 a 50 ca

et une parcelle contiguë cadastrée Section B n° 2681 de 05 a 22 ca

LOT n° 5
Sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE (09350)
Lieudits Trigo Dinna, Brouc Blanc, Las Caounos, Le Mailhoulas, Lameroux, Cap de
l'Obit, Vuilenes, L'escornobioous, Marrot, Bousquet, Fournex, Coumegnau de
bas et Rebaillou
22 parcelles agricoles
D'une contenance totale de 04 ha 23 a 57 ca

A la requête de :

L'Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur Régional d'Occitanie et de la Haute-Garonne, agissant par délégation de signature du Préfet suivant arrêté Préfectoral en date du 30 janvier 2023, lui-même représenté par Monsieur Contrôleur Principal, suivant arrêté Préfectoral de subdélégation de signature du 02 février 2023, élisant domicile en ses bureaux de la Direction Générale des Finances Publiques, Pôle Gestion des Patrimoines Privés, Cité Administrative – Bâtiment C – 5^{ème} étage, Rue de la Cité Administrative 31074 Toulouse Cedex, agissant en qualité de curateur à la succession vacante de :

- Madame xxx
xxx

suivant Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de Foix en date du 26 janvier 2010.

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites Maître Philippe DUPUY, Avocat associé de la SELARL DUPUY PEENE, demeurant 30 rue Alfred Duméril 31400 TOULOUSE, Avocat au Barreau de TOULOUSE.

Ayant pour avocat postulant Maître Anne PONTACQ, exerçant au sein de la SCP inter-barreaux DEGIOANNI PONTACQ GUY-FAVIER, Avocat au Barreau de l'Ariège, 7 rue des chapeliers BP 70006 09001 FOIX CEDEX (Tél. 05 61 65 17 15)

PROCEDURE

Aux termes d'une Ordonnance en date du 26 janvier 2010, le Tribunal de Grande Instance de Foix, a déclaré vacante la succession de Madame Marguerite CATHALA et nommé le Directeur Régional des Finances Publiques es-qualité de curateur à la succession.

Il est nécessaire de procéder à la vente des biens dépendant de la succession vacante de Madame xxx pour faire face à des dépenses liées à la conservation du bien immobilier.

L'actif successoral se compose de :

- 1) Une maison d'habitation sise sur la Commune de LE CARLA BAYLE, édiée lieudit Bordenave cadastrée Section ZH n° 32, d'une contenance totale de 09ha 64a 58ca
- 2) Des bâtiments agricoles sis sur la Commune de LE CARLA BAYLE, édiés lieudit Bordenave cadastrés Section ZH n° 9, d'une contenance totale de 05ha 03a 79ca
- 3) 20 parcelles agricoles sur la Commune de LE CARLA BAYLE, cadastrées Section C n° 345, 1024, 1025, 349, 351, 356, 357, 519, 523, 535, 539, 549, 551, 554, 750, 759, 796 et ZH n° 5, 13 et 40, d'une contenance totale de 18ha 65a 06ca
- 4) Une maison d'habitation sise sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE, Rue des écoles cadastrée Section B n° 2662, d'une contenance de 45 a 50 ca et une parcelle cadastrée Section B n° 2681 d'une contenance de 5 a 22 ca
- 5) 22 parcelles agricoles sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE, cadastrées Section A n° 157, 301, 321, 328, 400, 402, 404, 475, 499, 500, 1387, 567, 576, 618, 640, 650, 652, 982, 1000, 1027 et Section B n° 740 et 799 d'une contenance totale de 04ha 23a 57ca

Le Service des Domaines a demandé à faire procéder à la vente aux Enchères des biens ci-dessus indiqués, dans les formes des ventes des biens des mineurs, et ce, suivant requête en date du 27 septembre 2024.

C'est ainsi qu'à la date du 14 octobre 2024 le Tribunal Judiciaire de FOIX a statué comme suit :

"PAR CES MOTIFS :

*Nous, Pascale MARFAING, Présidente
Tribunal Judiciaire de Foix*

Ordonnons qu'à la diligence du service des Domaines représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie, Pôle de Gestion des Patrimoines Privés, Service des Domaines, Cité Administrative Bâtiment C – 5^{ème} étage à TOULOUSE cedex (Haute Garonne) les droits dépendant de la succession de:

- Madame xxx
x

seront vendus aux enchères publiques, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de FOIX, en 5 lots comme suit :

↳ **Lot n° 1 : Sur la Commune du CARLA BAYLE :**

- Une parcelle sise Lieudit Bordenave, cadastrée Section ZH n° 32, d'une contenance totale de 9 ha 64 a 58 ca, décomposée en zones A, B, C, D et Z de diverses natures savoir :
 - ZH 32 (A) : 04 ha 48 a 64 ca : terre
 - ZH 32 (B) : 02 ha 03 a 09 ca : pré
 - ZH 32 (C) : 01 ha 30 a 99 ca : landes
 - ZH 32 (D) : 01 ha 65 a 04 ca : terre
 - ZH 32 (Z) : 00 ha 16 a 82 ca : emprise bâtiments composée de :
 - deux dépendances en bordure de hameau à l'état de ruine, à savoir : une maison d'un niveau et de 20 m² par niveau et une ancienne buanderie de 26 m².
 - un bâtiment agricole de 194 m² anciennement à usage d'étable, se décomposant en trois espaces : une grange de 26 m², un poulailler de 138 m² et une porcherie de 30 m².

Sur la mise à prix de QUARANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (47 600 €)

↳ **Lot n° 2 : Sur la Commune de CARLA BAYLE :**

- Une parcelle sise Lieudit Bordenave, cadastrée Section ZH n° 9, d'une contenance totale de 5 ha 03 a 79 ca, décomposée en zones A, B, C et Z de diverses natures savoir :
 - ZH 9 (A) : 04 ha 38 a 46 ca : terre
 - ZH 9 (B) : 00 ha 28 a 46 ca : bois et taillis
 - ZH 9 (C) : 00 ha 28 a 86 ca : pré
 - ZH 9 (Z) : 00 ha 08 a 01 ca : emprise bâtiments composée de :
 - Une maison de 102 m² en très mauvais état avec trois chambres, salle à manger, cuisine, combles mais sans salle d'eau.
 - Une ancienne étable de 90 m² accolée
 - ainsi qu'un hangar ouvert de 116 m².

Sur la mise à prix de CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (59 400 €)

↳ **Lot n° 3 : Sur la Commune de CARLA BAYLE :**

- 20 parcelles agricoles, cadastrées comme suit :

Section	N°	Lieudit	Contenance
C	345	Saint Maychens	55 ca
C	1024	Saint Maychens	40 ca

C	1025	Saint Maychens	01 a 26 ca
C	349	Saint Maychens	16 a 10 ca
C	351	Saint Maychens	13 a 60 ca
C	356	Saint Maychens	16 a 76 ca
C	357	Saint Maychens	62 a 48 ca
C	519	Les Mourtisses	78 a 70 ca
C	523	Les Mourtisses	3 ha 05 a 40 ca
C	535	Les Mourtisses	1 ha 06 a 30 ca
C	539	Les Mourtisses	99 a 30 ca
C	549	Les Mourtisses	19 a 00 ca
C	551	Les Mourtisses	14 a 58 ca
C	554	Les Mourtisses	12 a 43 ca
C	750	Baloy	2 ha 34 a 20 ca
C	759	Baloy	09 a 23 ca
C	796	Massat	49 a 58 ca
ZH	5	Darre Bordenave	4 ha 72 a 01 ca
ZH	13	La planette	32 a 61 ca
ZH	40	Bordenave	3 ha 20 a 57 ca
Soit une contenance totale de :			18 ha 65 a 06 ca

Sur la mise à prix de CINQUANTE CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (55 450 €)

↪ **Lot n° 4 : Sur la Commune de LES BORDES-SUR-ARIZE :**

- Une maison d'habitation sise Rue des Écoles, cadastrée Section B n° 2662 d'une contenance de 45 a 50 ca et une parcelle cadastrée Section B n° 2681 d'une contenance de 5 a 22 ca

Sur la mise à prix de QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (44 000 €)

↪ **Lot n° 5 : Sur la Commune de LES BORDES-SUR-ARIZE :**

- 22 parcelles agricoles, cadastrées comme suit :

Section	N°	Lieudit	Contenance
A	157	Trigo Dinna	55 a 82 ca
A	301	Brouc Blanc	32 a 87 ca
A	321	Las Caounos	07 a 80 ca
A	328	Las Caounos	06 a 38 ca
A	400	Le Mailhoulas	09 a 01 ca
A	402	Le Mailhoulas	17 a 66 ca
A	404	Le Mailhoulas	23 a 32 ca
A	475	Lameroux	32 a 88 ca
A	499	Lameroux	32 a 10 ca
A	500	Lameroux	06 a 39 ca
A	1387	Cap de l'Obit	22 a 90 ca
A	567	Cap de l'Obit	09 a 50 ca
A	576	Cap de l'Obit	43 a 75 ca

A	618	Vuilenes	10 a 80 ca
A	640	L'Escornobioous	24 a 75 ca
A	650	L'Escornobioous	13 a 20 ca
A	652	Marrot	34 a 14 ca
A	982	Bousquet	04 a 28 ca
A	1000	Fournex	12 a 93 ca
A	1027	Coumagnau de bas	19 a 93 ca
B	740	Rebaillou	02 a 75 ca
B	799	Rebaillou	41 ca
Soit une contenance totale de :			4 ha 23 a 57 ca

Sur la mise à prix de DOUZE MILLE CENTS EUROS (12 100 €)

Pour chacun des lots :

- *Disons qu'à défaut d'enchères sur cette mise à prix, le bien pourra être immédiatement remis en vente sur cette même mise à prix diminuée du quart puis à défaut de vente, de moitié*
- *Disons que la vente aura lieu après accomplissement des formalités légales de publicité visées aux articles R 322-30 à R 322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, outre en sus une publicité sur internet.*
- *Autorisons la SCP RIOUFOL HENRIQUES-CUQ CHARRIE, Commissaire de Justice à FOIX à l'effet de se rendre sur les lieux et de dresser un procès-verbal descriptif de chacun des lots conformément aux dispositions de l'article L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;*
- *Au cas de silence des occupants ou en cas de non occupation des lieux, ordonnons l'ouverture des portes par un serrurier avec l'assistance de deux témoins, et le concours de la force publique si nécessaire.*
- *Au cas où les occupants habiteraient les lieux et s'opposeraient à la visite, autorisons la saisine du Juge signataire de la présente décision conformément à l'article R 151-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*
- *Autorisons également la SCP RIOUFOL HENRIQUES-CUQ CHARRIE de se faire assister par tel Expert, ou toute personne compétente, aux fins d'établir les expertises nécessaires en vue de la vente des biens*
- *Ordonnons l'emploi des dépens, y compris les frais du présent Jugement en frais privilégiés de vente*
- *Disons que la présente décision sera notifiée par nos soins conformément aux dispositions de l'article 675 du Code de Procédure Civile.*

Signé : Illisible."

EN CONSEQUENCE, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, il sera procédé à la vente aux enchères à la Barre du Tribunal Judiciaire de FOIX, des biens ci-dessous désignés :

DESIGNATION DES BIENS À VENDRE

Les biens dont s'agit ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par la SCP RIOUFOL HENRIQUES-CUQ CHARRIE, Huissier de Justice à FOIX en date du 15 novembre 2024, annexé au présent cahier des charges.

LOT N° 1

Le Lot numéro 1 est ainsi désigné :

« Une maison d'habitation édifée sur une parcelle de terre sise lieu -dit Bordenave, cadastrée Zh 32, d'une contenance totale de 9 ha 64 a 58 ca (...) »

Je constate que la parcelle ZH 32 est majoritairement en culture. Une surface située au Nord est à l'état d'herbe et sert d'enclos à poules.

Trois bâtiments sont édifés en limite Nord-Ouest de la parcelle.

Deux dépendances sont implantées en bordure du hameau. Celles-ci sont à l'état de ruine :

une « maison » d'un étage d'une surface de 20 m² par niveau dont les murs sont en briques creuses, pierres et galets.

une ancienne buanderie d'une surface de 16 m²

Ces bâtiments sont désaffectés, les toitures à une pente, en tuiles, sont en mauvais état.

En dessous est implanté un bâtiment agricole anciennement à usage d'étable.

Les murs sont en pierres, terre cuite et briques creuses.

La toiture est en tuiles canal.

Ce bâtiment est percé d'ouvertures dépourvues de fenêtres et de menuiseries.

Le sol est en terre battue. Les murs sont bruts.

Ce bâtiment est divisé en trois espaces :

le premier à usage de grange (26 m² environ),

le second à usage de poulailler (138 m² environ),

le dernier anciennement à usage de porcherie (30 m² environ).

Il est à préciser que la parcelle fait l'objet d'un bail à ferme pour 9ha47a76ca de sa surface.

LOT N° 2

Le lot numéro 2 est ainsi désigné :

« Des bâtiments agricoles constitués par une étable et d'un hangar sis lieu-dit Bordenave cadastré section ZH n°9 d'une contenance de 5 ha 03 a 79 ca. »

Je constate que la parcelle ZH 9 est cultivée.

Un bâtiment y est implanté en limite Sud.

Ce bâtiment consiste une maison d'habitation abandonnée, élevée d'un étage outre les combles.

La couverture est à quatre pentes en tuiles canal. La façade est en crépi ancien.

REZ-DE-CHAUSSÉE :

L'accès se fait par une porte bois ancienne à deux battants.

COULOIR (12.31 m2) :

Le sol est en tomettes anciennes.

Les murs sont en plâtre.

Le plafond est en plâtre.

Un point lumineux fixé au milieu du plafond.

CUISINE (21 m2):

L'accès se fait par une porte vétuste, trois panneaux.

Le sol est en tomettes. Les murs sont lambrissés et tapissés.

Le plafond est lambrissé.

Cette pièce est équipée d'une cheminée à foyer ouvert.

Elle prend jour par une fenêtre à deux battants, simple vitrage, châssis bois, vétuste.

Il y est implanté un évier en bâti.

SALLE À MANGER (22 m2):

L'accès se fait depuis la pièce précédente par une porte bois à trois panneaux ou depuis le couloir par une porte de même type.

Le sol est en ciment.

Les murs sont lambrissés jusqu'à hauteur d'appui, tapissés pour le surplus.

Le plafond est tapissé.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, simple vitrage, châssis bois verni, vétuste, fermée par des volets.

Elle est équipée d'une cheminée à foyer ouvert.

RÉDUIT SOUS ESCALIER (2.4 m2):

L'accès se fait par une porte en planches.

Le sol est en tomettes.

Les murs sont en ciment.

Le plafond est constitué de la sous-face de l'escalier.

ACCÈS ÉTAGE :

L'accès à l'étage se fait par un escalier à demi-tour en bois verni, équipé d'une rampe.

Les murs sont en plâtre.

PALIER (5.4 m2):

Le sol est en plancher ancien. Les murs sont en plâtre.

Le plafond est en plâtre. Il y est implanté une suspension au milieu du plafond.

PREMIÈRE CHAMBRE (10.5 m2):

L'accès se fait par une porte bois à trois panneaux.

Le sol est en plancher bois ancien.

Les murs sont en tapisserie.

Le plafond est en plâtre peint.

Un point lumineux au milieu du plafond.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à petit-bois, simple vitrage, bois peint, ouvrant sur la place, vétuste.

DEUXIÈME CHAMBRE (17 m2):

L'accès se fait par une porte bois à trois panneaux.

Le sol est en plancher ancien. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont tapissés. Le plafond est tapissé.

Cette pièce pour jour par une fenêtre à petits-bois, simple vitrage, châssis en bois verni, ouvrant sur la place.

TROISIEME CHAMBRE (17 m2):

L'accès se fait par une porte à trois panneaux bois.

Le sol est en plancher bois. Les murs sont en plâtre et tapissés.

Le plafond est lambrissé.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, simple vitrage, châssis bois verni, ouvrant sur le côté.

Elle est équipée d'une cheminée à foyer ouvert.

QUATRIÈME PIÈCE (6.5 m2):

L'accès se fait directement par une ouverture sans porte.

Le sol est en plancher bois.

Les murs sont en plâtre ainsi que le plafond. Une partie du plafond est effondrée, laissant voir le lattis.

Cette pièce est équipée d'une fenêtre, châssis bois, simple vitrage, vétuste.

COMBLES :

L'accès se fait par un escalier à demi-tour en bois, équipé d'une rampe en bois verni.

Les murs sont en plâtre décollé. Le plafond est en planches.

La toiture est à voliges, à trois pentes, équipée de deux ouvertures sans menuiseries.

CONSTRUCTIONS ACCOLEES :

Ce bâtiment est prolongé par une ancienne étable à étage d'environ 90 m2.

La toiture est à une pente Nord-est en tuiles canal. Le sol en terre battue.

En partie arrière, est implanté un hangar ouvert de 116 m2 environ.

La toiture est également à une pente.

La couverture est en tuiles canal. Le sol est en terre battue.

Il est à préciser que la parcelle et le hangar font l'objet d'un bail à ferme pour 4 ha 67a 32 ca.

LOT N° 3

Le lot numéro 3 est ainsi désigné :

« **20 parcelles agricoles** cadastrées comme suit :

C 345 Saint Maychens	55 ca
C 1024 Saint Maychens	40 ca
C 1025 Saint Maychens	01 a 26 ca
C 349 Saint Maychens	16 a 10 ca
C 351 Saint Maychens	13 a 60 ca
C 356 Saint Maychens	16 a 76 ca
C 357 Saint Maychens	62 a 48ca
C 519 Les Mourtisses	78 a 70ca
C 523 Les Mourtisses	3 ha 05 a 40 ca
C 535 Les Mourtisses	1 ha 06 a 30 ca
C 539 Les Mourtisses	99 a 30ca
C 549 Les Mourtisses	19 a 00 ca
C 551 Les Mourtisses	14 a 58 ca
C 554 Les Mourtisses	12 a 43 ca
C 750 Baloy	2 ha 34 a 20 ca
C 759 Baloy	09 a 23 ca
C 796 Massat	49 a 58 ca
ZH 5 Darre Bordenave	4 ha 72 a 01 ca
ZH 13 La planette	32 a 61 ca
ZH 40 Bordenave	3 ha 20 a 57 ca
Soit une contenance totale de :	18 ha 65 a 06 ca

Parcelles sans contrat de fermage connu :

La parcelle **C 519** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface de 78a 70ca consiste en un bois

La parcelle **C 523** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface 3 ha 05 a 40 ca consiste en un bois

La parcelle **C 535** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface 1 ha 06 a 30 ca consiste en un bois

La parcelle **C 539** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface 99a 30ca consiste en un bois

La parcelle **C 549** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface 19 a 00 ca consiste en un bois

La parcelle **C 551** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface 14 a 58 ca consiste en un bois

La parcelle **C 554** située lieu dit Les Mourtisses d'une surface 12 a 43 ca consiste en un bois

La parcelle **C 750** située lieu dit Baloy d'une surface 2 ha 34 a 20 ca consiste en une parcelle de terre cultivée

La parcelle **C 759** située lieu dit Baloy d'une surface 09 a 23 ca consiste en une parcelle de bois

La parcelle **C 796** située lieudit Massat d'une surface 49 a 58 ca consiste en une parcelle de friche

Parcelles en fermage :

Les parcelles suivantes :

C 345, située Saint Maychens, d'une surface de 55 ca

C 1024, située Saint Maychens, d'une surface de 40ca

C 1025, située Saint Maychens, d'une surface de 01 a 26 ca

C 349, située Saint Maychens, d'une surface de 16 a 10 ca

C 351, située Saint Maychens, d'une surface de 13a 60ca

C 356, située Saint Maychens, d'une surface de 16 a 76 ca

C 357, située Saint Maychens, d'une surface de 62a48ca

ZH 5, située Darre Bordenave, d'une surface de 4 ha 72 a 01 ca

ZH 13, située La planette, d'une surface de 32 a 61 ca

ZH 40, située Bordenave, d'une surface de 3 ha 20 a 57 ca

font l'objet d'un contrat de fermage ayant pris effet le 1er novembre 2003 au profit de Monsieur xxx

Elles sont actuellement exploitées par la xl dont le siège est lieudit Bordenave 09130 CARLA BAYLE.

LOT N° 4

Le lot numéro 4 est ainsi désigné :

« Une maison d'habitation sise rue des Ecoles, cadastrée section B n°2662 d'une contenance de 45 a et 50 ca et une parcelle cadastrée section B numéro 2681 d'une contenance de 5 a et 22 ca. »

L'ensemble forme un terrain d'un seul tenant situé rue des écoles, sur lequel est édifiée une maison d'habitation bâti sur un sous-sol.

Cette maison n'est plus habitée depuis une vingtaine d'année. La parcelle est en friche.

La toiture est en tuiles canal avec voliges bois.

ACCÈS – ENTREE (3.27 m2) :

L'accès se fait par un escalier béton menant à une porte à deux battants vitrés, en bois verni, vétuste.

Le sol est en carrelage ancien. Les plinthes sont carrelées. Les murs sont en plâtre peint.

Le plafond est en plâtre peint. Une suspension est fixée au milieu de celui-ci.

WC (1.56 m2):

L'accès se fait par une porte bois à quatre panneaux, serrure, poignées, plaques de propreté.

Le sol est carrelé. Les plinthes sont carrelées.

Les murs et le plafond sont en plâtre peint.

*Cette pièce prend jour par une fenêtre vétuste, en bois avec vitrage occultant.
Un WC en état de vestige.
Une suspension est fixée au milieu du plafond.*

SALON (16.08 m2):

*L'accès se fait depuis l'entrée par une porte à quatre panneaux, trois vitrés, serrure, poignées, plaques de propreté.
Le sol est en plancher bois.
Les plinthes sont en bois.
Les murs sont tapissés.
Le plafond est en plâtre peint.
Cette pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, châssis bois, simple vitrage, prolongée par des panneaux amovibles.
Elle est équipée d'une cheminée ancienne, manteau en marbre, foyer ouvert.
Une suspension est fixée au milieu du plafond.*

COULOIR (7.76 m2):

*L'accès se fait par une porte à quatre panneaux, trois vitrés, serrure, poignées, plaques de propreté.
Le sol est constitué d'un carrelage très ancien.
Les plinthes sont carrelées.
Les murs sont en plâtre peint.
Le plafond est en plâtre peint.
Cette pièce est équipée d'un point lumineux au milieu du plafond.*

CUISINE (11 m2):

*L'accès se fait par une porte vitrée à quatre panneaux, serrure, poignées, plaques de propreté.
Le sol est carrelé. Les plinthes sont carrelées.
Les murs sont en plâtre peint. Le plafond est en plâtre peint.
Cette pièce est équipée d'un bloc évier en émail avec un mitigeur inox.
Elle prend jour par une fenêtre, châssis bois, simple vitrage, deux battants, ouvrant au Nord, fermée par des volets métalliques.*

SALLE DE BAINS (5.72 m2) :

*L'accès se fait par une porte bois à quatre panneaux, serrure, poignées, plaques de propreté.
Le sol est carrelé, moyen format. Les plinthes sont carrelées.
Les murs et le plafond sont peints.
Cette pièce prend jour par deux fenêtres, châssis bois, vétustes, équipées de vitrages occultants.
Elle est équipée d'un lavabo suspendu en émail avec deux mélangeurs, un bidet en émail et une baignoire métallique avec mélangeur inox.
L'éclairage se fait par une suspension au milieu du plafond.*

PREMIÈRE CHAMBRE À MAIN GAUCHE (11.28 m2):

*L'accès se fait par une porte bois à quatre panneaux.
Le sol est en plancher ancien. Les plinthes sont en bois.
Les murs sont tapissés.
Le plafond est en plâtre peint.
Cette pièce est équipée d'une ouverture dépourvue de fenêtre.*

Elle est éclairée par une suspension fixée au milieu du plafond.

DEUXIÈME CHAMBRE À MAIN GAUCHE (9.97 m2):

L'accès se fait par une porte bois à quatre panneaux, serrure, poignées, plaques de propreté.

Le sol est en plancher.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est en plâtre peint.

Cette pièce est équipée d'une ouverture côté Sud, dépourvue de menuiserie.

Une sortie électrique est fixée au milieu du plafond.

CHAMBRE N°3 À CÔTÉ DE LA SALLE DE BAINS (10.44 m2):

L'accès se fait par une porte bois à quatre panneaux, serrure, poignées, plaques de propreté.

Le sol est en plancher.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est en plâtre peint.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, châssis bois verni, simple vitrage, ouvrant au Nord.

Un point lumineux est fixé au milieu de plafond.

COMBLES :

L'accès se fait par un escalier à demi-tour en béton.

Les murs sont en ciment. Le plancher est en ciment. La toiture est à voliges.

GARAGE :

Le garage est implanté en sous-sol.

L'accès se fait par une porte à galandage en bois verni, vétuste.

Le sol est en béton. Les murs sont en béton peint.

Le plafond est en plâtre.

Le sous-sol est divisé en quatre pièces distribuées par un couloir :

PIÈCE NORD-OUEST (15.66 m2) :

Cette pièce est accessible par une porte en planches.

Le sol est en béton. Les murs sont en ciment peint.

Le plafond est en plâtre.

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants, châssis bois, simple vitrage, barreaudée.

PIÈCE NORD-EST (17.70 m2) :

L'accès se fait par une porte en planches.

Le sol est en béton. Les murs sont en ciment. Le plafond est en plâtre.

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants barreaudée, châssis bois, simple vitrage, ouvrant au Nord.

Il y est implanté un cumulus de marque DE DIETRICH et un compteur électrique.

PIÈCE SUD-OUEST (8.87 m2):

L'accès se fait par une porte en planches.

Le sol est en béton.

Les murs sont en ciment peint.

Le plafond est en plâtre peint.

GARAGE (27.12 m2):

L'accès se fait par une porte en planches.

Le sol est en béton.

Les murs sont en ciment peint.

Le plafond est en plâtre peint.

Cette pièce prend jour par deux fenêtres à deux battants, châssis bois verni, vétustes, barreaudées, simple vitrage, ouvrant au Sud.

Le garage communique avec l'extérieur par une porte à galandage, en bois verni, cinq battants.

EXTÉRIEUR :

La parcelle implantée en bordure de la rivière Arize est actuellement à l'état de friche.

Le terrain est planté d'arbres non entretenus et envahi de ronciers.

En extrémité Ouest de la parcelle, est bâtie une petite construction d'une trentaine de mètres carrés divisée de trois parties.

La toiture est à une pente en tuiles canal, équipée d'une dalle de recueil des eaux de pluie.

La façade est en ciment peint.

Les deux cellules situées en extrémité sont équipées d'ouvertures dépourvues de menuiseries.

Le système de chauffage est uniquement composé d'un poêle à bois implanté dans la cuisine.

Cette construction n'est pas reliée à l'assainissement collectif.

Il est cependant à préciser que celui-ci passe à proximité le long de la rue.

LOT N° 5

Le lot numéro 5 est ainsi désigné :

« 22 parcelles agricoles cadastrées comme suit :

<i>Section No Lieudit Contenance</i>	
<i>A 157 Trigo Dinna</i>	<i>55 a 82 ca</i>
<i>A 301 Brouc Blanc</i>	<i>32 a 87 ca</i>
<i>A 321 Las Caounos</i>	<i>07 a 80 ca</i>
<i>A 328 Las Caounos</i>	<i>06 a 38 ca</i>
<i>A 400 Le Mailhoulas</i>	<i>09 a 01 ca</i>
<i>A 402 Le Mailhoulas</i>	<i>17 a 66 ca</i>
<i>A 404 Le Mailhoulas</i>	<i>23 a 32 ca</i>
<i>A 475 Lameroux</i>	<i>32 a 88 ca</i>
<i>A 499 Lameroux</i>	<i>32 a 10 ca</i>
<i>A 500 Lameroux</i>	<i>06 a 39 ca</i>
<i>A 1387 Cap de l'Obit</i>	<i>22 a 90 ca</i>
<i>A 567 Cap de l'Obit</i>	<i>09 a 50 ca</i>

A 576 Cap de l'Obit	43 a 75 ca
A 618 Vuilenes	10 a 80 ca
A 640 L'Escornobioous	24 a 75 ca
A 650 L'Escornobioous	13 a 20 ca
A 652 Marrot	34 a 14 ca
A 982 Bousquet	04 a 28 ca
A 1000 Fournex	12 a 93 ca
A 1027 Coumegnau de bas	19 a 93 ca
B 740 Rebaillou	02 a 75 ca
B 799 Rebaillou	41 ca
Soit une contenance totale de :	4 ha 23 a 57 ca

Parcelles sans contrat de fermage connu :

La parcelle A 1577 est située lieu-dit Trigo Dina est une parcelle isolée d'une surface d'environ 5 582 m² en bois et taillis.

Les parcelles A301, A 321 et A328 sont situées lieudit Las Caounos et Brouc Blanc et sont d'une taille respective de 3 287 m², 780 m², et 638 m². Elles sont isolées et en bois et taillis.

La parcelle B740 située lieudit Rébaillou consiste en un champ d'une surface de 275 m².

La parcelle B799 située lieudit Rébaillou consiste en une parcelle en taillis d'une surface de 41 m².

Parcelles en fermage :

Les parcelles suivantes :

- A 400, située Le Mailhoulas, d'une surface de 9 a 01 ca,
- A 402, située Le Mailhoulas, d'une surface de 17 a 66
- A 404, située Le Mailhoulas, d'une surface de 23 a 32 ca
- A 475, située Lameroux, d'une surface de 32 a 88 ca
- A 499, située Lameroux, d'une surface de 32 a 10 ca
- A 500, située Lameroux, d'une surface de 06 a 39 ca
- A 1387, située Cap de l'Obit, d'une surface de 22 a 90 ca
- A 567, située Cap de l'Obit, d'une surface de 09 a 50 ca
- A 576, située Cap de l'Obit, d'une surface de 43 a 75 ca
- A 618, située Vuilenes, d'une surface de 10 a 80 ca
- A 640, située L'Escornobioous, d'une surface de 24 a 75 ca
- A 650, située L'Escornobioous, d'une surface de 13 a 20 ca
- A 652, située Marrot, d'une surface de 34 a 14 ca
- A 982, située Bousquet, d'une surface de 04 a 28 ca
- A 1000, située Fournex, d'une surface de 12 a 93 ca
- A 1027 située Coumegnau de bas, d'une surface de 19 a 93 ca

font l'objet d'un **contrat de fermage** ayant pris effet le 09 mai 1982 au profit de Monsieur xx

Elles sont actuellement exploitées par le GAEC CANCEL dont le siège est sis lieudit les Lannes, route des serres 09350 LES BORDES-SUR-ARIZE.

CONDITIONS D'OCCUPATION

- **Lot n° 1 :** La parcelle ZH 32 fait l'objet d'un bail à ferme suivant acte dressé par Maître GUITARD, Notaire au MAS D'AZIL, le 11 décembre 2003, ayant pris effet le 01 novembre 2003 au profit de Monsieur xxx, pour 09ha 47a 76ca.

Le cimetière familial se trouvant sur ladite parcelle est exclu du bail. Le preneur devant laisser au bailleur un passage suffisant pour accéder au cimetière tout au long de l'année.

Cette parcelle est actuellement exploitée par la xxx dont le siège est lieudit Bordenave 09130 CARLA BAYLE.

- **Lot n° 2 :** La parcelle ZH 9 et le hangar ont fait l'objet d'un bail à ferme suivant acte dressé par Maître GUITARD, Notaire au MAS D'AZIL, le 11 décembre 2003, ayant pris effet le 01 novembre 2003 au profit de Monsieur x, pour 04ha 67a 32ca.

Cette parcelle est actuellement exploitée par la xxx dont le siège est lieudit Bordenave 09130 CARLA BAYLE.

- **Lot n° 3 :**

- Les parcelles Section C n° 345, 1024, 1025, 349, 351, 356, 357, et ZH n° 5, 13 et 40, font l'objet d'un bail à ferme suivant acte dressé par Maître GUITARD, Notaire au MAS D'AZIL, le 11 décembre 2003, ayant pris effet le 01 novembre 2003 au profit de Monsieur xxx

Elles sont actuellement exploitées par la xxx dont le siège est lieudit Bordenave 09130 CARLA BAYLE.

- La parcelle Section C n° 750, apparaît sur le relevé parcellaire d'exploitation communiqué par la MSA, en date du 23 janvier 2025, comme étant mise en valeur par le GAEC DE MOURISCOU, Lieudit Mouriscou 09350 LES BORDES SUR ARIZE.

- Les parcelles cadastrées C 519, 523, 535, 539, 551, 554, 759, 796 ne font l'objet d'aucune exploitation déclarée auprès des services de la MSA.

- **Lot n° 4 :** Cette maison est libre de toute occupation.

- **Lot n° 5 :** Les parcelles agricoles sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE, cadastrées Section A 400, 402, 404, 475, 499, 500, 1387, 567, 576, 618, 640, 650, 652, 982, 1000, 1027 d'une contenance totale de 03ha 17a 54ca font l'objet d'un contrat de fermage ayant pris effet le 09 mai 1982 au profit de Monsieur xxx

Elles sont actuellement exploitées par le GAEC CANCEL dont le siège est lieudit les Lannes, route des serres 09350 LES BORDES-SUR-ARIZE.

Les parcelles cadastrées Section A 157, 301, 321, 328, B 740 et 799 ne font l'objet d'aucune exploitation déclarée auprès des services de la MSA.

EXPERTISES

↳ LOT N° 1

Conformément à l'article L 271-4-I 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 dressé par la société A2MP, comprenant :

1. L'estimation des surfaces (56,58 m²) ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;
 - Certificat de superficie de la partie privative (56,58 m²)
 - Repérage amiante (Absence)
 - État relatif à la présence de termites dans le bâtiment (Absence)

↳ LOT N° 2

Conformément à l'article L 271-4-I 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 dressé par la société A2MP, comprenant :

1. L'estimation des surfaces (116 m²) ;
2. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux [articles L. 1334-5 et L. 1334-6](#) du code de la santé publique ;
3. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
4. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
8. Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.
 - Certificat de superficie de la partie privative (116 m²)
 - Constat de risque d'exposition au plomb CREP (Classes 1 et 2)

- Repérage amiante (Présence)
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment (Absence)
- État des risques et pollutions (PPRn Multirisques), Géorisques et ERRIAL
- Diagnostic de performance énergétique (Non réalisable)
- État de l'installation intérieure d'électricité (Anomalies)
- État des nuisances sonores aériennes (Absence)

↳ **LOT N° 4**

Conformément à l'article L 271-4-I 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 dressé par la société A2MP, comprenant :

1. L'estimation des surfaces (123 m²)
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;
4. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
5. Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;
6. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
8. Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

- Certificat de superficie de la partie privative (123 m²)
- Repérage amiante (Présence)
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment (Absence)
- État des risques et pollutions (PPRn Multirisques), Géorisques et ERRIAL
- Diagnostic de performance énergétique (Non réalisable)
- État de l'installation intérieure d'électricité (Anomalies)
- État des nuisances sonores aériennes (Absence)

Ces documents sont annexés au présent Cahier des conditions de vente avec lequel ils forment un tout indivisible et il est par conséquent renvoyé à leur lecture attentive pour toutes les informations qu'ils contiennent.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens dont s'agit appartenait à Madame xxx comme suit :

↳ **Lot n° 1 :** pour avoir reçu la parcelle sise sur la commune de CARLA BAYLE, cadastrée Section ZH n° 32, lors du remembrement suivant procès-verbal de remembrement clôturé le 15 novembre 1996, publié au SPF de Foix le 15 novembre 1996, Volume 0904P01 1996R n° 52

↳ **Lot n° 2 :** pour avoir reçu la parcelle sise sur la commune de CARLA BAYLE, cadastrée Section ZH n° 9, lors du remembrement suivant procès-verbal de remembrement clôturé le 15 novembre 1996, publié au SPF de Foix le 15 novembre 1996, Volume 0904P01 1996R n° 52

↳ **Lot n° 3 :**

- 1) En ce qui concerne les parcelles sises sur la Commune de CARLA BAYLE, cadastrées Section C n° 357, 519, 523, 535, 750, 796 : pour les avoir recueillies dans la succession de sa mère Madame xxx décédée le 14 mai 1975, suivant attestation après décès dressée par Maître GUITARD, Clerc de Notaire gérant l'Étude de Maître SUPERY à LE MAS D'AZIL, le 10 janvier 1976, publiée au SPF de Foix le 18 février 1976, Volume 0904P01 3617 n° 19
- 2) En ce qui concerne les parcelles sises sur la Commune de CARLA BAYLE, cadastrées Section ZH n° 5, 13 et 40 : pour les avoir reçues lors du remembrement suivant procès-verbal de remembrement clôturé le 15 novembre 1996, publié au SPF de Foix le 15 novembre 1996, Volume 0904P01 1996R n° 52
- 3) En ce qui concerne les parcelles sises sur la Commune de CARLA BAYLE, cadastrées Section C n° 345, 349, 351, 356, 539, 549, 551, 554, 759, 1024 et 1025 : suivant origine antérieure à 1956

↳ **Lot n° 4 :**

- 1) En ce qui concerne la parcelle sise sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE, cadastrée Section B n° 2662 : pour l'avoir acquise suivant acte dressé par Maître SUPERY, Notaire à LE MAS D'AZIL, les 26 juin et 23 juillet 1957, publié au SPF de Foix le 20 décembre 1957, Volume 0904P01 1653 n° 18
- 2) En ce qui concerne la parcelle sise sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE, cadastrée Section B n° 2681 : pour l'avoir acquise suivant acte dressé par Maître SUPERY, Notaire à LE MAS D'AZIL, les 14 et 17 février 1958, publié au SPF de Foix le 05 mars 1958, Volume 0904P01 1666 n° 18

↳ **Lot n° 5** : En ce qui concerne les parcelles sises sur la Commune de LES BORDES SUR ARIZE, cadastrées Section A n° 157, 301, 321, 328, 400, 402, 404, 475, 499, 500, 1387, 567, 576, 618, 640, 650, 652, 982, 1000, 1027, Section B n° 740 et 799 : pour les avoir recueillies dans la succession de sa mère Madame xxx décédée le 14 mai 1975, suivant attestation après décès dressée par Maître GUITARD, Clerc de Notaire gérant l'Étude de Maître SUPERY à LE MAS D'AZIL, le 10 janvier 1976, publiée au SPF de Foix le 18 février 1976, Volume 0904P01 3617 n° 19

RESERVES GENERALES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son Avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude dans la désignation numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle un vingtième, origine de propriété, ou autres énonciations, les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des Services Municipaux compétents, et surtout auprès des Services de l'Urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son Avocat ne pourront être recherchés à ce sujet, et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style, mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

En annexe sont joints :

- le procès-verbal descriptif dressé par la SCP RIOUFOL HENRIQUES-CUQ CHARRIE, Huissiers de Justice à FOIX en date du 15 novembre 2024 ;
- les rapports d'expertise de la société A2MP en date du 15 février 2024
- les extraits de plans cadastraux
- les attestations parcellaires établies par la MSA le 23 janvier 2025
- le bail à ferme du 11 décembre 2003 entre Madame xx
- le contrat de fermage ayant pris effet le 09 mai 1982 au profit de Monsieur xx
- le cahier des charges et conditions de vente établi par le Conseil National des Barreaux

Fait et rédigé par moi, Avocat de la partie poursuivante, soussigné.

FOIX, le

Mises à prix :

- Lot n° 1 : QUARANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (47 600,00 €)
- Lot n° 2 : CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (59 400 €)
- Lot n° 3 : CINQUANTE CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (55 450 €)
- Lot n° 4 : QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (44 000 €)
- Lot n° 5 : DOUZE MILLE CENTS EUROS (12 100 €)

avec, pour chacun des lots, en cas de carence d'enchères faculté de baisse du quart puis à défaut de vente de moitié

Annexe 2 – Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION ³⁴

Chapitre Ier – 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 des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

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

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

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

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

³⁴ Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)

- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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 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 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 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 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 de grande instance 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 1^{er} 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.

* *
*