

VENTE

SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
CARCASSONNE.**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
CARCASSONNE, a tranché en l'audience publique du**

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARCASSONNE du :

MARDI 07 AVRIL 2026 à 09 heures 30

**28 Boulevard Jean-Jaurès
11000 CARCASSONNE**

au plus offrant des enchérisseurs, EN TROIS LOTS, pardessus les
mises à prix ci-après indiquées :

- 1 000,00 € pour les lots n° 2 et n° 1.002, lesquels seront
vendus en un seul lot identifié comme le **LOT n°1** de la
vente
- 1 000,00 € pour les lots n° 27 et n° 1.027, lesquels
seront vendus en un seul lot identifié comme le **LOT n°2**

de la vente

- 1 000,00 € pour les lots n° 30 et n° 1.030, lesquels seront vendus en un seul lot identifié comme le **LOT n°3** de la vente

**avec facultés de baisse de mise à prix du quart en cas de
carence d'enchères**

fixées par l'ordonnance du Juge Commissaire du 03 octobre 2025 après audition des parties, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

les biens et droits immobiliers suivants :

Sur le territoire de la commune de CARCASSONNE (AUDE)
11000 route de Saint-Hilaire – Rue Barbacane, et rue Michèle
Maurette : dénommé « LA BARBACANE », à usage de résidence
avec services para-hôtelières, soumis au régime de la
copropriété des immeubles bâtis, cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	389	RUE BARBACANE	51a 26ca

Et plus précisément les lots suivants :

- Lot n°1002
- Lot n°1027
- Lot n°1030
- Lot n°2
- Lot n°27
- Lot 30

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré le 7 avril 2025 par la Direction Générale des Finances Publiques

(Cf. relevé de propriété, matrice cadastrale)

Vendus à l'encontre de :

selon le jugement du Juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de CLERMONT-FERRAND (Puy de Dôme) rendu le 07 avril 2022, et demeurant [REDACTED], placé en

liquidation judiciaire selon jugement rendu le 25 août 2022 par le Tribunal Judiciaire de Nîmes et désignant Maître Pierre JULIEN demeurant 3 Boulevard Amiral Courbet – 30000 NIMES en qualité de liquidateur judiciaire,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société **EOS France**, SASU au capital de 18.300.000 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération - 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, agissant en qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société **EUROTITRISATION**, société anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt — 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2,

Venant aux droits du la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, société coopérative à capital variable, dont le siège social est Avenue de MontPELLiéret – Maurin 34977 LATTES Cedex, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 492 826 417, suivant acte de cession de créances en date du 26 février 2020, elle-même venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI ensuite d'une fusion absorption du 26 avril 2007,

Ayant pour avocat postulant **Maître David SARDA**, Membre de la SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS, Avocat au Barreau de CARCASSONNE, demeurant 37 Boulevard Jean Jaurès – 11000 CARCASSONNE,

Ayant pour avocat plaidant, **Maître Matthieu ROQUEL**, **Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS**, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, élisant domicile en son cabinet.

En vertu de :

Une ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de NIMES en date du 03 octobre 2025, publiée le 1^{er} décembre 2025 auprès du Service de la Publicité Foncière de l'AUDE sous les références 1104P01 Volume 2025 S n°00054

(Cf. ordonnance du Juge Commissaire)

Le Service de la Publicité Foncière de l'AUDE a délivré le 02 décembre 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie.

(Cf. état hypothécaire)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARCASSONNE en TROIS LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

Un bien situé à CARCASSONNE (AUDE) 11000 route de Saint-Hilaire – Rue Barbacane, et rue Michèle Maurette : dénommé « LA BARBACANE », à usage de résidence avec services parahôteliers, soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	389	Rue Barbacane	00ha 51a 26ca

Lesdits lots étant ainsi désignés :

- Désignation des BIENS :

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment «Est», au rez-de-chaussée du "Hall A",

Un appartement T2 comprenant un séjour-kitchenette, une chambre avec placard, dégagement avec placard, un W.C., une salle de bains, portant le numéro "02" du plan du rez-de-chaussée, d'une surface habitable de 42,45 mètres carrés.

Avec les cent quarante et un/dix millièmes (141/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille deux (1.002) :

au rez-de-jardin, Un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile portant le numéro "01" du plan de repérage des parkings.

Avec les sept/dix millièmes (7/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment «Est», au premier étage du "Hall C",

Un appartement T2 comprenant entrée avec placard, un séjour-kitchenette, une chambre avec placard, dégagement, un W.C., une salle de bains, portant le numéro "27" du plan du premier étage, d'une surface habitable de 36,23 mètres carrés..

Avec les cent vingt et un/dix millièmes (121/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille vingt sept (1.027) :

Dans le bâtiment «Est», au rez-de-jardin, un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile portant le numéro "24" du plan de repérage des parkings..

Avec les sept/dix millièmes (7/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment «Est», au premier étage du "Hall C", un appartement T2 comprenant entrée avec placard, un séjour-kitchenette, une chambre avec placard, dégagement, un W.C., une salle de bains, portant le numéro "30" du plan du premier étage, d'une surface habitable de 37,34 mètres carrés..

Avec les cent vingt cinq/dix millièmes (125/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille trente (1.030) :

Dans le bâtiment «Est», au rez-de-jardin, un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile portant le numéro "27" du plan de repérage des parkings..

Avec les sept/dix millièmes (7/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Étant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, que l'état descriptif de division a été dressé suivant acte de Maître Stéphane GROSJEAN, membre de la Société Civile Professionnelle « Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN », notaire à CARCASSONNE (AUDE), 43 rue d'Alsace, en date du 26 novembre 2004, publié au bureau du service de la publicité foncière de l'AUDE le 08 décembre 2004, Volume 2004P, N° 12035.

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 17 novembre 2025, la SELARL AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice Associés demeurant 75 Allée d'Iéna – 11000 CARCASSONNE, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. procès-verbal descriptif du 17 novembre 2025)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT
des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Après le 1^{er} janvier 1949

ORIGINE DE PROPRIETE

Selon les dispositions de l'acte notarié en date du 1^{er} juin 2006 reçu par Maître Stéphane Grosjean, Notaire à Carcassonne, l'origine de propriété des biens objet des présentes est la suivante :

Immédiate :

Les biens et droits immobiliers sus-désignés appartiennent à l'emprunteur pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, ce jour concomitamment aux présentes, de la société dénommée [REDACTED] Société civile immobilière de construction-vente au capital de 1.500,00 Euros dont le siège est à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, identifiée au SIREN immatriculée sous le numéro 453139628 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, moyennant un prix partie payé comptant le jour de l'acte qui en contient quittance d'autant et partie stipulé payable à terme par fractions au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

Aux termes de cet acte, il a été stipulé que l'emprunteur aux présentes sera propriétaire des lots de copropriété vendus et des quotes-parts de parties communes y attachées, ainsi que des constructions existantes y relatives, tels qu'ils existent au regard de l'état d'avancement des travaux, à compter de ce jour, qu'il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession et qu'il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés, l'achèvement des travaux en cours devant être constaté, contradictoirement, dans un procès-verbal d'entrée dans les lieux.

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, la société vendeuse a fait réserve expresse sur les biens vendus à son profit de son privilège de vendeur, indépendamment de l'action résolutoire qu'elle s'est également réservée.

Une expédition de cet acte sera publiée au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE, au plus tard en même temps que les présentes.

Antérieure :

Antérieurement, l'ensemble immobilier dont dépendent les lots de copropriété sus-désignés appartenait à la société [REDACTED] savoir :

- les constructions pour les faire édifier ;
- et le terrain sur lequel les constructions seront édifiées par suite des faits et actes ci-après relatés :

A l'origine, la parcelle cadastrée section AS n°1 (dont est issue la parcelle AS n°389) appartenait conjointement et indivisément à [REDACTED] jardinier, et à [REDACTED] sans profession, demeurant tous deux à CARCASSONNE, pour l'avoir recueilli avec d'autres biens dans les successions confondues et indivises de leurs père et mère, [REDACTED] en son vivant jardinier, demeurant à CARCASSONNE, y décédé le 6 octobre 1885, et [REDACTED] en son vivant sans profession, demeurant à CARCASSONNE, y décédée le 15 octobre 1905, dont ils étaient les seuls héritiers naturels et de droit.

[REDACTED] susnommé, est décédé à CARCASSONNE, le 16 juin 1928, à la survivance de [REDACTED] sans profession, son épouse, demeurant à CARCASSONNE, avec laquelle il était marié sans contrat à la mairie de CARCASSONNE, le 18 septembre 1902, usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'ancien article 767 du Code civil, et laissant comme seule héritière de droit et à réserve sa fille : Madame Simone DENTIE épouse CROUZET, ci-après identifiée ; ainsi qu'il résulte de la déclaration de succession soumise après son décès au Bureau de l'Enregistrement de CARCASSONNE, le 10 décembre 1928, sous le n°27.

L'usufruit de [REDACTED] s'est éteint par suite de son décès survenu à CARCASSONNE, le 31 août 1938.

[REDACTED] sus-nommée, est décédée à CARCASSONNE le 3 février 1932, célibataire intestat, laissant comme seule héritière de droit : [REDACTED] sa fille adoptive en vertu d'un acte reçu par Maître Albin AURIOL, Notaire à CARCASSONNE, prédécesseur médiat de la Société Civile Professionnelle «Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN», le 6 juillet 1928, homologué par le Tribunal Civil de CARCASSONNE, le 23 août 1928.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé après son décès par ledit Maître AURIOL, le 29 octobre 1932.

Suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE, le 10 juin 1982, [REDACTED]

[REDACTED] mariés sans contrat de mariage préalable à la mairie de CARCASSONNE, le 8 septembre 1924, ont fait donation entre vifs par préciput et hors part à leur fils unique, [REDACTED] gérant commercial, demeurant à [REDACTED] marié sans contrat de mariage préalable avec [REDACTED] BACQUIER à la mairie de CASTELNAUDARY le 26 décembre 1950, de la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, de divers immeubles parmi lesquels l'immeuble susvisé (alors cadastré AS n°1) appartenant en propre à la donatrice.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, le 6 juillet 1982, Volume 6096, Numéro 23.

Suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE, le 10 juin 1982, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Jean CROUZET, époux de Madame BACQUIER, susnommé, au profit de ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers :

[REDACTED] marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de CARCASSONNE, le 7 octobre 1978,

De la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès des [REDACTED] les père et mère susnommés du donateur, de divers immeubles parmi lesquels l'immeuble susvisé (alors cadastré AS n°1) appartenant en propre au donateur,

Et partage entre les donataires sous la médiation du donateur, des biens donnés.

L'immeuble susvisé alors cadastré AS n°1 a été attribué à [REDACTED]

Audit lesdits [REDACTED] sont intervenus pour donner leur consentement à ladite donation-partage et ce, avec le maintien de toutes les réserves et interdictions stipulées à leur profit dans l'acte de donation susvisée (réserve d'usufruit, interdiction de vendre, aliéner et hypothéquer) jusqu'au jour du décès du survivant d'eux.

Quant au partage, il eut lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Toutes les charges et usufruit stipulés au profit des [REDACTED] sont aujourd'hui éteints par suite de leur décès survenu à CARCASSONNE, savoir :

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, le 6 juillet 1982, Volume 6096, Numéro 22.

Suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE, le 18 mars 2003, Monsieur Philippe Joseph CROUZET, vendeur, demeurant à MOUSSOULENS (11170) 2 Lotissement Les Amandiers, susnommé, divorcé en premières nocces de Madame Sandrine, Marie, Raymonde BLANC suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CARCASSONNE le 12 septembre 1998, époux en secondes nocces de [REDACTED] avec laquelle il est marié sans contrat à la Mairie de MOUSSOULENS (Aude) le 1^{er} Août 1998, a vendu à la société dénommée «SOCIETE DE PARTICIPATIONS D'ETUDES ET DE CONSEILS», ayant pour sigle SOPARECO, société à responsabilité limitée au capital de quatre cent mille euros, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), 10 rue Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE, sous le numéro 383 109 840, l'immeuble objet des présentes alors cadastré AS n°389 (provenant de la division de la parcelle AS n°1), moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte est intervenu [REDACTED] demeurant à [REDACTED] susnommé, lequel a déclaré, conformément aux dispositions de l'article 930 deuxième alinéa du Code Civil consentir à ladite vente et donc garantir la société acquéreur e tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation sus-énoncée.

Audit acte est également intervenu

marlé sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de CARCASSONNE le 7 octobre 1978, lequel a déclaré donner son consentement pur et simple à ladite vente, renoncer à exercer sur le bien vendu l'action en réduction ou en revendication instituée par l'article 930 du Code Civil à l'encontre de la donation-partage susvisée, entendant garantir, par son intervention l'acquéreur ainsi que tous tiers détenteurs dudit bien contre troubles et évictions provenant de son fait.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, le 29 avril 2003, Volume 2003-P, Numéro 4155.

Suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE, le 7 mai 2004, ladite «SOCIETE DE PARTICIPATIONS D'ETUDES ET DE CONSEILS» a vendu à la Société dénommée «SCI LA BARBACANE», Société civile immobilière de construction-vente au capital de mille cinq cents euros, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 453139628, l'immeuble objet des présentes alors cadastré AS n°389, ainsi que le bénéfice des autorisations administratives – permis de démolir n°PD1106901R0010 délivré par la mairie de CARCASSONNE et permis de construire délivré par la mairie de CARCASSONNE sous le numéro PC 1106902R0214 en date du 5 mai 2003 et en date du 13 juin 2003, le second annulant et remplaçant celui du 5 mai 2003 – et des annexes nécessaires à l'obtention desdits permis, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, la société a déclaré avoir payé ce prix de vente à concurrence de six cent quarante quatre mille douze euros au moyen des fonds lui provenant d'un prêt d'un montant de un million cent quarante quatre mille douze euros, à elle consentie par la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE-PYRENEES, société coopérative à capital variable, dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 47, rue d'Alsace Lorraine, et le siège central à BALMA (31135), 33-43, avenue Georges Pompidou, immatriculée sous le numéro 560 801 300 R.C.S. TOULOUSE, aux termes mêmes dudit acte de vente, contenant par ailleurs promesse d'emploi, sur les fonds prêtés, de ladite somme de six cent quarante quatre mille douze euros au paiement de la totalité du prix de vente ci-après visée, et affectation hypothécaire du bien acquis par la société acquéreur au profit de ladite banque pour sûreté de la somme en principal de cinq cent mille euros, plus intérêts, frais et accessoires.

Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE-PYRENEES, au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 16 juin 2004, Volume 2004-V, Numéro 2024, pour sûreté dudit prêt, avec effet jusqu'au 30 juin 2007.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 16 juin 2004, Volume 2004-P, Numéro 6039.

(Cf. acte de prêt notarié en date du 1^{er} Juin 2006)

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

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

Syndic

Agence LOUBAT IMMOBILIER, 2 Place Davilla – 11000 CARCASSONNE

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(Cf. note de renseignements d'urbanisme)

C/ SUPERFICIE

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif la superficie est de :

S'agissant du LOT n°1 (lots n°2, 1.002) :

Surface prise en compte totale : 41,9 m²

S'agissant du LOT n°2 (lots n°27, 1.027) :

Surface prise en compte totale : 36,3 m²

S'agissant du LOT n°3 (lots n°30, 1.030) :

Surface prise en compte totale : 37,7 m²

(Cf. dossier de diagnostics techniques)

D/ 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.

(Cf. dossier de diagnostics techniques)

E/ AUTRES CLAUSES

Concernant l'occupation, il s'agit d'un bail commercial avec la société ADONIS qui gère le remplissage des appartements.

(Cf. procès-verbal descriptif du 17 novembre 2025)

Les renseignements concernant le bail seront annexés par voie de DIRE.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – 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 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banquerédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de Commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – 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, 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 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 juge de l'exécution 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 14 – 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 15 – 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 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'Avocat du poursuivant 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 17 – 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 premier jour du terme qui suit la vente

forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits et qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de Commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 dans les conditions prévues par le Code de Commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

A défaut, le Liquidateur Judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de Commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION 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 22 – 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 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 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'Avocat du poursuivant devra 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 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 David SARDA
Avocat poursuivant

A CARCASSONNE
Le 12 janvier 2026

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 03 octobre 2025
2. Etat hypothécaire sur formalité de la publication de l'ordonnance
3. Procès-verbal descriptif
4. Acte de prêt notarié en date du 1^{er} Juin 2006
5. Relevé de propriété, matrice cadastrale et plan
6. Note de renseignements d'urbanisme
7. Dossiers de diagnostics techniques