



Doss. 17/0352

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal de Grande Instance d'ALES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

**Commune de LES SALLES DU GARDON (30110) – 6 Rue de la POMAREDE :**

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur son rez de chaussée avec terrasse et jardin, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

⚡SECTION AB n°217 lieudit « La POMAREDE » d'une contenance cadastrale de 8a 67ca

⚡SECTION AB n°218 lieudit « 6 Rue de la POMAREDE » d'une contenance cadastrale de 2a 6ca

## SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718,80 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 19 Rue des Capucines - 75001 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile au Cabinet de **Monsieur François GILLES**, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALES, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites – **Avocat Postulant**.

Et Ayant pour **Avocat Plaidant, Maître Gabriel CHAMPION**, membre de la SCPA rd avocats & associés, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est 16, rue des Greffes - BP 60189 - 30012 NIMES Cedex 4 Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90

SCPA rd avocats & associés  
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4  
Tél : 04.66.36.08.46 Fax : 04.66.36.66.90

1

## SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

1/ **Monsieur** \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ , Célibataire, de nationalité Française,  
demeurant et domicilié \_\_\_\_\_

2/ **Madame** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , célibataire, de nationalité  
française, demeurant et domiciliée p \_\_\_\_\_

## EN VERTU

- De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte contenant prêt reçu le 18 mars 2014 par Maître Bernard SAINT MARTIN, notaire associé de la SCP dénommée « Bertrand SAINT MARTIN, Michel CANONGE et Isabelle SAINT MARTIN-NICOLAUD, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de ALES (Gard), 13 Rue Pasteur le 18 mars 2014
- D'un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié au Service de la Publicité Foncière d'ALES (devenue SPF NIMES -3<sup>ème</sup> Bureau) le 18 avril 2014, Volume 2014 V n°586
- D'un commandement de payer valant saisie à **Monsieur** \_\_\_\_\_ notifié suivant acte de Maître Richard ANDRIEU, Huissier de Justice à LA GRAND COMBE (Gard), en date du 11 janvier 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 3<sup>ème</sup> Bureau le 7 mars 2018, Vol. 2018 S n° 5 et à **Madame** \_\_\_\_\_ notifié suivant acte de la SCP Alain LE DOUCEN & Patrick CANDON, Huissiers de Justice à MONTPELLIER (Hérault), en date du 18 janvier 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES - 3<sup>ème</sup> Bureau le 7 mars 2018, Vol. 2018 S n° 6

**D'avoir à payer :**

La somme de **85 861,10 €**, arrêtée au 31/10/2017, outre intérêts au taux de 3,95 % à compter du 01/11/2017, et jusqu'au complet paiement, se décomposant comme suit :

Décompte crédit 6769293 ->		au 31/10/2017	
	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 10/10/2017			75 805,60 €
Solde débiteur au 10/10/2017		4 242,85 €	
<b>Créance exigible au 10/10/2017</b>		<b>0,00 €</b>	<b>80 048,45 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 80 048,45€ = 5 603,39 € (pour mémoire)			
Report au 10/10/2017		0,00 €	80 048,45 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 31/10/2017 (calculés sur le principal de la période précédente)	184,44 €		
Cotisation d'assurance	24,82 €		
Report au 31/10/2017	209,26 €	209,26 €	80 048,45 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	5 603,39 €		
Report au 31/10/2017	5 603,39 €	5 812,65 €	80 048,45 €
<b>CREANCE EXIGIBLE AU 31/10/2017</b>			<b>85 861,10 €</b>
(sous réserve d'imputation des frais de procédure, des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 3,95% sur la base du solde principal de la période précédente.

- intérêts au taux de 3,95 %, à compter du 01/11/2017 et jusqu'au complet paiement : **MEMOIRE**

**Total outre MEMOIRE : 85 861,10 €**

Ces commandements qui contenaient les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ont été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau, le 07/03/2018, **joint** au présent.

SCPA rd avocats & associés  
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4  
Tél : 04.66.36.08.46 Fax : 04.66.36.66.90

## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 06 Février 2018 établi par la Maître Richard ANDRIEU, Huissier de Justice à la GRAND COMBE (Gard), et **joint au présent**.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

## **MATRICE CADASTRALE**

---

**Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.**

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

---

**Il sera annexé ultérieurement.**

Mais d'ores et déjà l'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

➤ **Les biens désignés appartiennent à Monsieur**  
et Madame f \_\_\_\_\_ **pour en avoir fait**  
**l'acquisition, suivant acte de vente reçu le 18 mars 2014 par**  
Maître Bernard SAINT MARTIN, Notaire associé de la SCP  
dénommée « Bertrand SAINT MARTIN, Michel CANONGE et  
Isabelle SAINT MARTIN-NICOLAUD Notaires associés », titulaire  
d'un Office Notarial à la résidence de ALES (Gard), 13 Rue  
Pasteur, publié au Service de la Publicité foncière d'Alès  
(devenue SPF NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau) le 18 avril 2014, Volume 2014  
P n°1644

## **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

---

### ➤ **Etat parasitaire – Termites**

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précisé que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeuble bâti un état parasitaire **sera annexé ultérieurement.**

### ➤ **Diagnostic amiante**

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, **sera annexé ultérieurement.**

### ➤ **Constat de risque d'exposition au plomb**

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb **sera annexé ultérieurement.**

### ➤ **Etat des risques naturels et technologiques**

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **sera annexé ultérieurement.**

### ➤ **Certificat de performance énergétique**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique **sera annexé ultérieurement.**

➤ **Diagnostic sur l'installation électrique**

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et **sera annexé ultérieurement.**

Le cas échéant si biens à usage d'habitation dont l'installation de gaz a plus de 15 ans

➤ **Diagnostic sur l'installation de gaz**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état de l'installation de gaz a été réalisé et **sera annexé ultérieurement.**

➤ **Certificat de surface privative**

Un certificat de surface privative établi **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

**CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

**LIBRE**

# Procès-verbal de description



**Maître Richard ANDRIEU**

2, rue Raoul Mourier – B.P. 4

30110 LA GRAND' COMBE

☎ 04.66.54.80.31

☎ 04.66.54.90.59

✉ [contact@huissier30.fr](mailto:contact@huissier30.fr)

# EXPEDITION



L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE SIX FEVRIER à 11h00

A LA REQUETE DU :

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 1 331 400 718.80 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848 et dont le siège social est sis 19 rue des Capucines à (75050) PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

REPRESENTÉE PAR :

la **SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**, Avocats au Barreau de NIMES, y demeurant 16 Rue des Greffes – (30012) NIMES CEDEX 4, avocat plaçant et pour la validité de la procédure ayant comme avocat postulant **Maître François GILLES**, Avocat au Barreau de ALES – 14 Boulevard Louis Blanc à (30100) ALES

AGISSANT EN VERTU DE :

la **copie exécutoire d'un acte de prêt** reçu le 18 mars 2014 par Maître Bertrand SAINT MARTIN, notaire associé de la Société Professionnelle dénommée "Bertrand SAINT MARTIN, Michel CANONGE et Isabelle SAINT MARTIN-NICOLAUD Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de ALES (Gard), 13 Rue Pasteur, **contenant privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle** publié à la Conservation des Hypothèques d'Alès le 18 avril 2014, volume 2014 V, numéro 586

*M. Richard ANDRIEU, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance d'ALÈS en résidence de LA GRANGE COMBE (30100), 2 rue Raoul Moutet sur Signe*

Me suis transporté ce jour sur la commune de **LES SALLES DU GARDON (GARD)** au numéro **6** de la rue de la **Pomarède**, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

\_\_\_\_\_, de nationalité française, se déclarant domicilié à (\_\_\_\_\_)

**Madame I** \_\_\_\_\_, de nationalité française, domiciliée à \_\_\_\_\_

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, les requis susnommés n'ayant pas satisfait au **commandement valant saisie immobilière** :

- Pour Madame ' : signifié par acte de la SCP CANDON LE DOUCEN – Huissiers de Justice associés à MONTPELLIER en date du **20 décembre 2017**
- Pour Monsieur f : signifié par acte de mon ministère en date du **11 janvier 2018**

J'ai effectué la visite des lieux assisté de **Monsieur JAUBERT Alain**, expert immobilier au sein de la SARL EDIL sise « Le Roberval II » - 45, rue Gilles Roberval – 30900 NIMES et en présence de M

**AINSI QU'IL SUI** :

Sur la commune de LES SALLES DU GARDON (Gard), **une maison à usage d'habitation** sise 6 rue de la Pomarède, l'ensemble figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

- Section AB numéro 217, pour une contenance totale de 08 ares et 67 centiares
- Section AB numéro 218, pour une contenance totale de 02 ares et 06 centiares

*Situation de l'immeuble dans son environnement.*

L'immeuble se trouve en bordure immédiate de la route nationale 106 (NIMES – MENDE) de laquelle il est séparée par un petit portillon.



La commune de LA GRAND COMBE, à 1 km de l'immeuble, dispose de commerces et services de proximité.

L'ensemble des principaux commerces et services se trouve à ALES distante de 14 km. La Ville de NIMES se trouve à 57 km soit un temps de trajet d'environ 1h00.

L'immeuble est desservi par le **réseau de bus NTECC** de l'agglomération d'ALES (arrêt LA GRAND COMBE – Gare SNCF) ainsi que la ligne SNCF « TER » Clermont-Ferrand / Nîmes depuis la gare « Grand Combe La Pise ».

Le débiteur saisi me déclare que :

- L'immeuble est relié au réseau d'assainissement collectif de la commune.
- Le montant approximatif de la **taxe foncière** au titre de l'année écoulée est de **880 €**.
- **L'immeuble est actuellement inoccupé**
- Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques.

*Aspect extérieur de l'immeuble et terrain – Clichés n°01 à 06*

L'immeuble est bâti sur un terrain étroit qui se prolonge vers le NORD EST en direction du lit du Gardon. Il est partiellement clos à main gauche par du grillage à mailles droites et piquet métallique (propriété du fond voisin). A main droite, j'observe un grillage rouillé en mauvais état.

Un petit mur bahut, état moyen, surmonté d'une clôture en fer forgée rouillée, assure la clôture depuis la RN 106. Un petit portillon également rongé par la rouille dessert un balcon qui conduit à la porte d'accès au 1<sup>er</sup> étage (porte condamnée par le propriétaire qui a réalisé un accès depuis le rez-de-jardin).

Un second portillon débouche sur une descente d'escalier en pierres qui conduit au jardin. Le requis me précise qu'il s'agit d'un **passage commun** avec l'immeuble voisin à droite.

La façade profite d'un enduit de couleur claire qui n'a pas été repris depuis plusieurs années et présente un état moyen :

- Façade SUD OUEST (ouverte sur la RN 106) : une fissure importante à droite, à proximité de la descente d'eaux pluviales ; écaillage du crépi au niveau des génoises
- Façade OUEST : crépi noirci par la présence de micro-organismes
- Façade NORD EST : même remarque que précédemment ; en outre, une ouverture a été comblée par des moellons non enduits en rez-de-jardin. Présence d'un store banne en état moyen (tissus fané).
- Façade SUD EST : le crépi supporte les mêmes traces noires outre diverses fissures et microfissures ; la porte d'entrée originelle au 1<sup>er</sup> étage est surmontée d'une marquise ancienne en tôle ondulée.

La souche de cheminée double (versant OUEST de la toiture) est en **mauvais état**, parcourue de multiples fissures et rongée par la rouille. La partie visible de la toiture en tuiles canal laisse apparaître quelques tuiles cassées et certaines reprises par du « papier goudron »

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales en PVC présentent un aspect moyen.

L'immeuble se compose :

- **En rez-de-jardin** : d'un séjour salon et une pièce en cours de rénovation

- **A l'étage** : un couloir en L qui dessert une ancienne cuisine, trois chambres et un salle d'eau.

Rez de jardin Clichés n°07 à 11.

L'accès à l'immeuble se réalise désormais via une porte pleine en PVC blanc et châssis fixe qui ouvre sur le **séjour salon** – Clichés n°07 à 09.

Les murs sont constitués en doublage placoplâtre partiellement peints en blanc. Le plafond bénéficie de peinture monocouche de couleur blanche. Au sol, un parquet flottant est posé (bon état).

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée deux vantaux avec double vitrage, fermée par un volet roulant électrique. Elle ouvre sur une terrasse en bois. Au fond de la pièce, j'observe une petite fenêtre un battant en PVC blanc double vitrage qui ouvre sur le fond voisin (NORD OUEST).

A gauche de la porte d'entrée, le mur de refend est percé de deux ouvertures qui débouchent sur une **pièce unique en cours de rénovation** – Clichés n°10 et 11. Le revêtement de sol est constitué de pavés en terre cuite et dalle en béton brut.

Le plafond laisse apparaître les voutains qui constituent le plancher du niveau 1.

Une fenêtre en PVC blanc double vitrage fermée par des volets pliants métalliques (mauvais état : peinture fanée et écaillée) permet l'éclairage naturel de la pièce.

J'observe la présence d' :

- Un évier deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur reposant sur meuble bas deux portes
- Une chaudière ventouse à gaz de « IDRA 3200 » que le requis indique être fonctionnelle.

Etage supérieur (niveau RN 106) – Clichés n°12 à 26.

Depuis le séjour-salon, un escalier à moitié tournante conduit à l'étage au niveau de la porte d'entrée (désormais condamnée) en bois, en état moyen (peinture extérieure fanée).

Dans le **couloir**, au sol, j'observe du carrelage ancien de type « granito », bon état avec plinthes de couleur noire. Les murs supportent de la peinture de couleur grise, état d'usage – Clichés n°12 à 14.

La **pièce à usage d'ancienne cuisine** – Clichés n°15 à 17, immédiatement à main gauche après l'escalier, est en travaux : le papier peint a été déposé et une sous-couche de peinture appliquée sur une partie des murs

Le plafond profite de lambris, état d'usage. Le revêtement de sol est constitué par des dalles en terre cuite de planimétrie irrégulière.

La fenêtre en bois, ancienne, simple vitrage est en mauvais état. Elle est fermée par des volets pliants métalliques, mauvais état. Je note la présence d'un évier en céramique ancien avec deux bacs et égouttoir outre robinet mélangeur.

La **chambre n°01** (à gauche dans le couloir) est également en cours de rénovation – Clichés n°18 et 19. Le papier peint a été enlevé, laissant les murs à l'état brut. Le plafond supporte une peinture de couleur blanche ancienne. Au sol, se trouve le même revêtement que celui employé dans l'ancienne cuisine, à l'état d'usage.

La fenêtre en bois simple vitrage a été récemment peinte de couleur prune. Elle ouvre sur la façade SUD OUEST (côté RN 106).

Dans **la salle d'eau**, le revêtement de sol est constitué de parquet flottant identique à celui utilisé dans le séjour salon, à l'état d'usage – Clichés n°20 et 21.

Les murs sont enduits de peinture à l'éponge de couleur prune, état moyen. Le plafond enduit de plâtre est en mauvais état : j'observe plusieurs efflorescences de moisissures et notamment sur la trappe d'accès aux combles.

Un ensemble de brique de verre (9) permet un éclairage naturel de la pièce.

Les éléments sanitaires et d'équipement comprennent :

- Un WC sur pied avec abattant double
- Une cabine de douche (état moyen)
- Un lavabo sur colonne avec robinet mélangeur, surmonté d'un miroir et réglette d'éclairage comprenant deux spots
- Un radiateur sèche-serviettes électrique.

Dans **la chambre n°02** (au fond du couloir à droite), les murs avec papier peint de couleur anis sont en mauvais état : tapisserie arrachée, nombreuses traces et coulures ... – Clichés n°22 à 24

Le revêtement de sol est identique à celui du couloir : granito à l'état d'usage avec plinthes de couleur noire. Au plafond, j'observe de la peinture monocouche de couleur blanche, état moyen.

La fenêtre ancienne en bois simple vitrage de couleur verte ouvre sur la façade NORD EST de l'immeuble.

La **chambre n°03** se situe à droite de la trémie de l'escalier. Elle profite du même carrelage que celui utilisé dans le couloir, à l'étage d'usage – Clichés n°25 et 26.

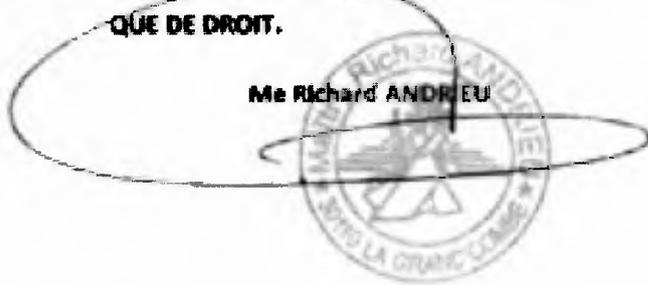
Les murs sont enduits de plâtre ancien, mauvais état : écaillage, nombreuses taches, ...

Cette pièce ouvre sur la façade SUD EST par une fenêtre en bois simple vitrage en mauvais état et fermée par des volets pliants métalliques anciens.

Vingt-six clichés photographiques pris par mes soins sont annexés au présent procès-verbal de constat. Je certifie que ces clichés n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

AUCUNE AUTRE CONSTATATION NE RESTANT A EFFECTUER,  
J'AI CLOS LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT CE JOUR A 13H30 POUR SERVIR ET VALOIR CE  
QUE DE DROIT.

Me Richard ANDRIEU



*Pièce annexe :*

- *Attestation de superficie établie par la SARL EDIL*





# XPERTISES IAGNOSTICS MMOBILIERS du ANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval « Le Roberval II » 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com  
Siret : 510 020 761 00019 - APE 7120B

## Attestation de superficie

Numéro de dossier : **184733**  
Date du repérage : **08/02/2018**

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **6 Rue de la Pomarède, 30110 LES SALLES-DU-GARDON**  
Références cadastrales : ..... **NC**  
Périmètre de repérage : ..... **Une maison élevée d'un étage sur son rez de chaussée. Terrasse et jardin**

### B - Désignation du client

Propriétaire :  
Nom et prénom : .....  
Adresse : ..... **NC,**  
Donneur d'ordre :  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) **Huissier de justice**  
Nom et prénom : ..... **Maître ANDRIEU Richard**  
Adresse : ..... **2, rue Raoul Mourier, 30110 LA GRAND'COMBE**

### C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Alain JAUBERT**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc**  
Adresse : ..... **45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES**  
Numéro SIRET : **51002076100019**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurances**  
Numéro de police et date de validité : **10093185104** valable jusqu'au **31/12/2018**  
Certification de compétence **C717** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018**

### D - Surface habitable en m<sup>2</sup>

**Surface habitable totale : 102,79 m<sup>2</sup>**

**Mesurage réalisé conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.**

**Extrait du CCH : R.111-2** - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60 % de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80 % de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par la SARL EDIL qu'à titre indicatif.

## Attestation de superficie n° 184733

### E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface habitable	Autre surface
RDC - Séjour, cuisine	48,94	3,05
1er étage - Dégagement	4,97	0,00
1er étage - Chambre 1	10,00	0,00
1er étage - Chambre 2	10,48	0,00
1er étage - Chambre 3	11,52	0,00
1er étage - Salle d'eau	3,71	0,00
1er étage - Cuisine	13,17	0,00

Fait à Nîmes, le 08/02/2018

Par Alain JAUBERT :

ED  
ZAC PA  
255, rue C  
34000  
Tel. 09 72 54 12 40 - Fax : 09 72 54 12 41  
SIRET 511 19 119 APE 7120B

15



Cliché n°01



Cliché n°02



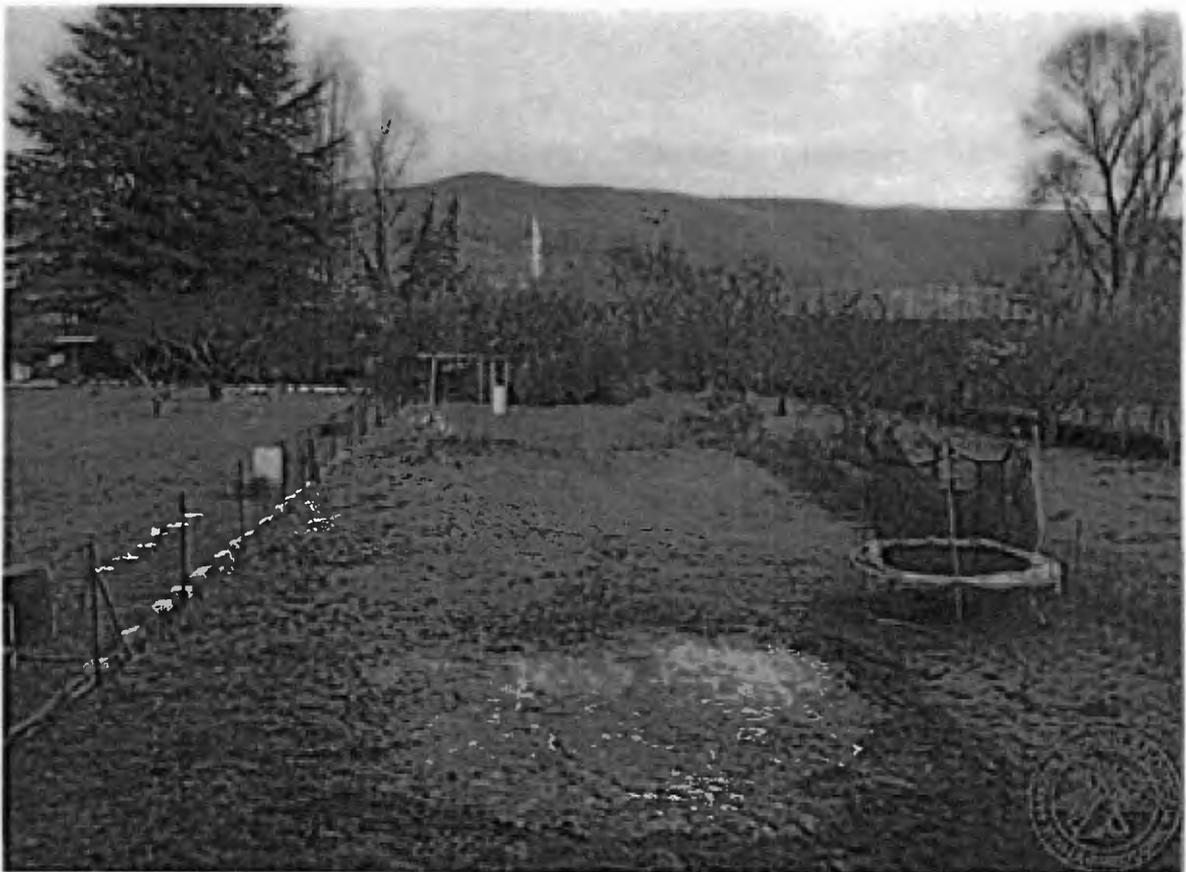
Cliché n°03



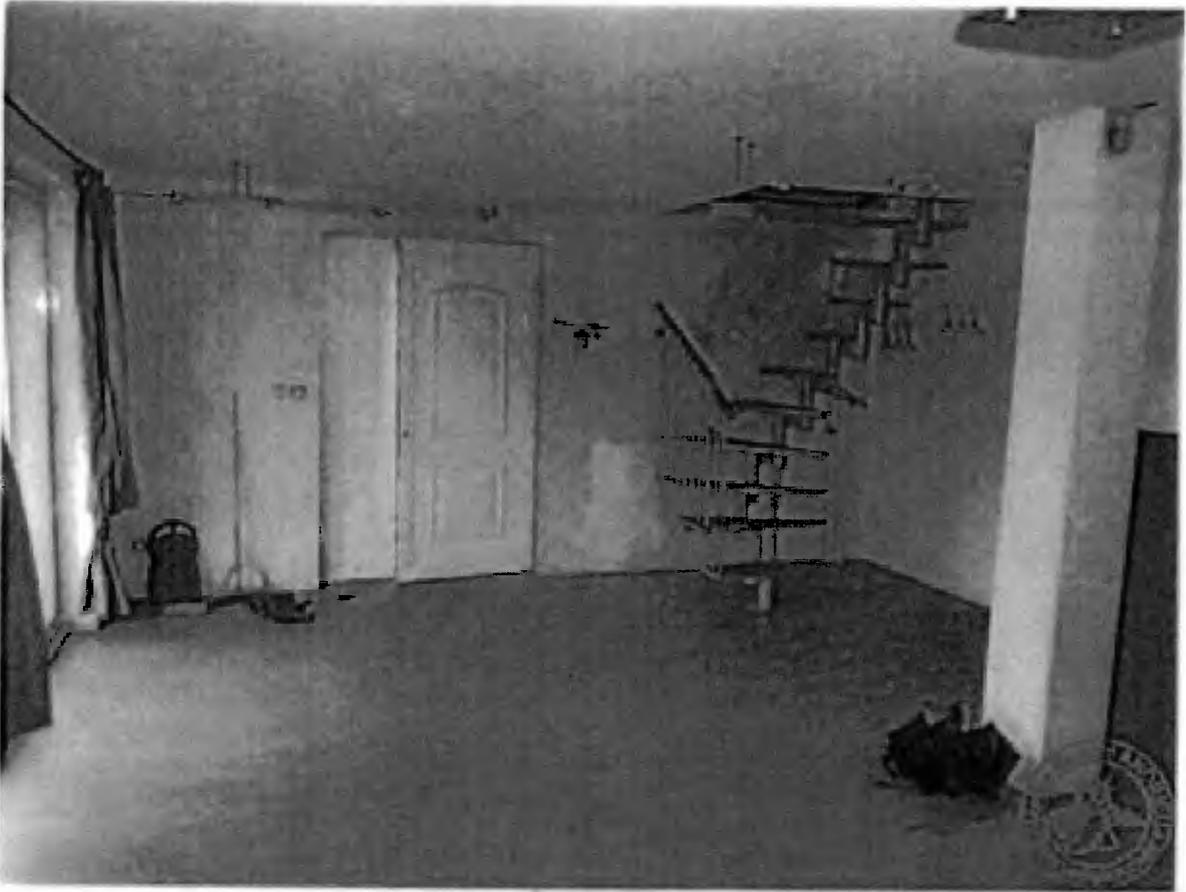
Cliché n°04



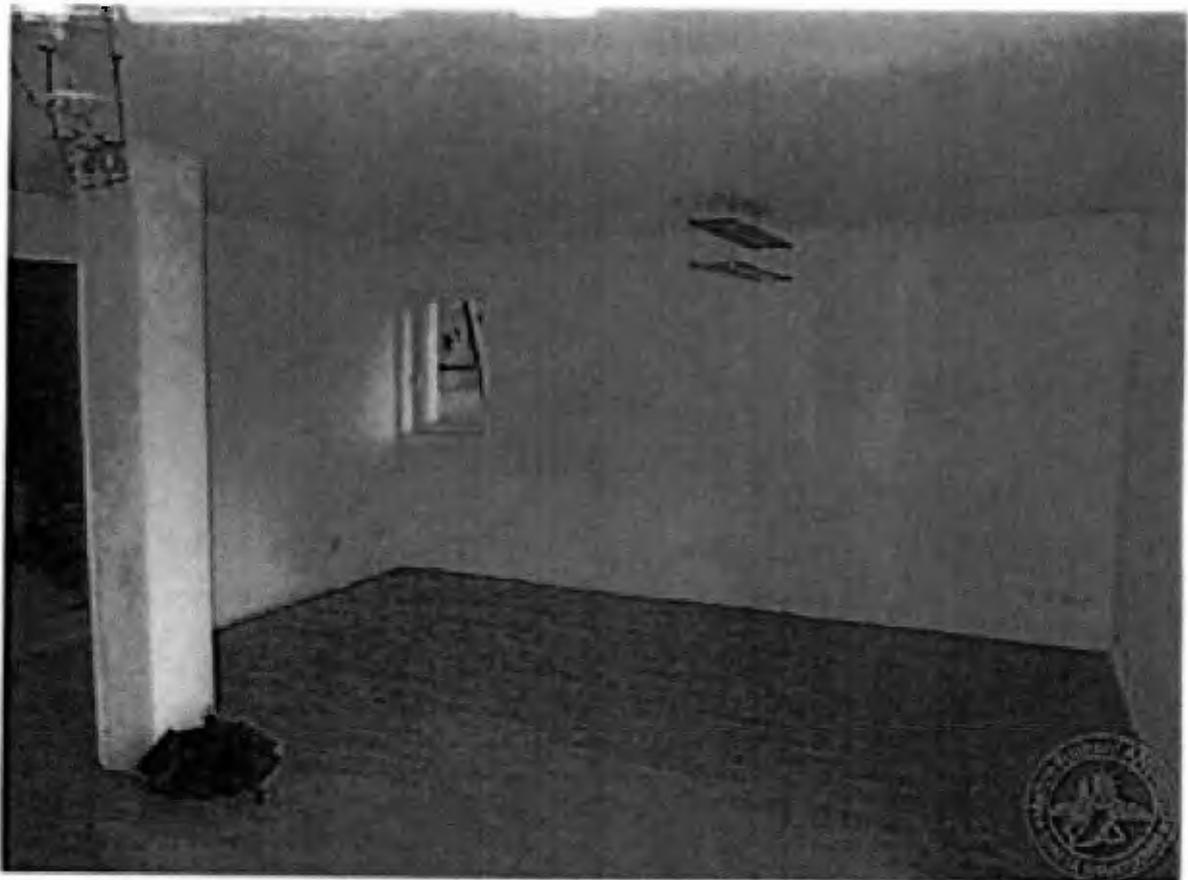
Cliché n°05



Cliché n°06



Cliché n°07



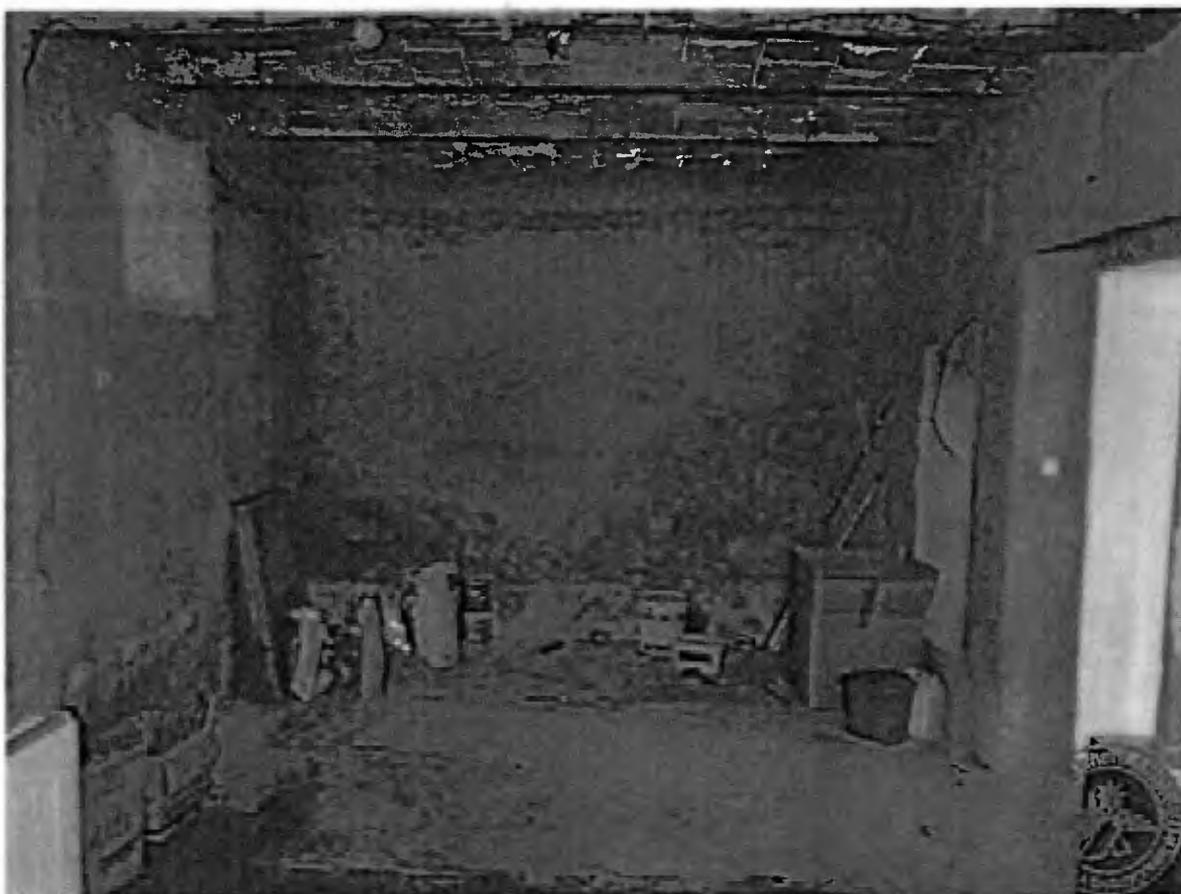
Cliché n°08



Cliché n°09



Cliché n°10



Cliché n°11



Cliche n°12



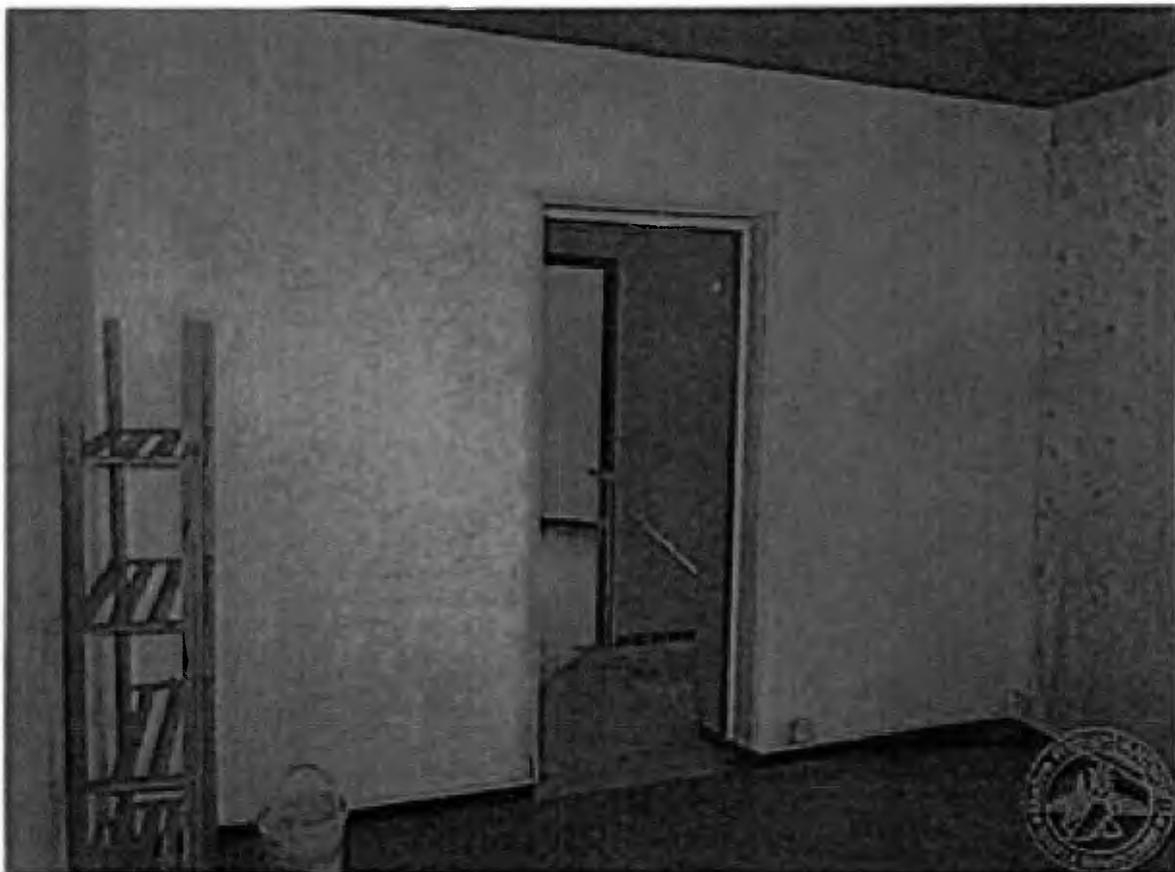
Cliché n°13



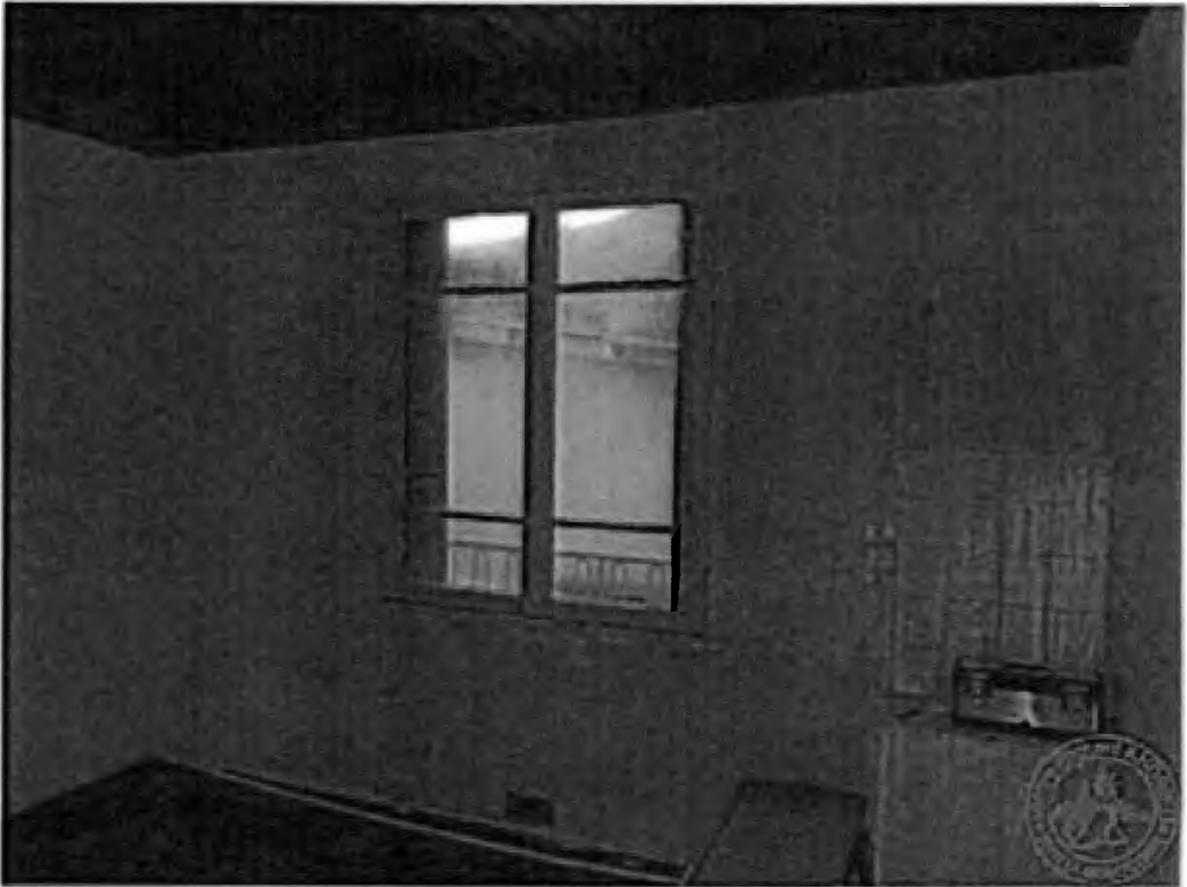
Cliché n°14



Cliché n°15



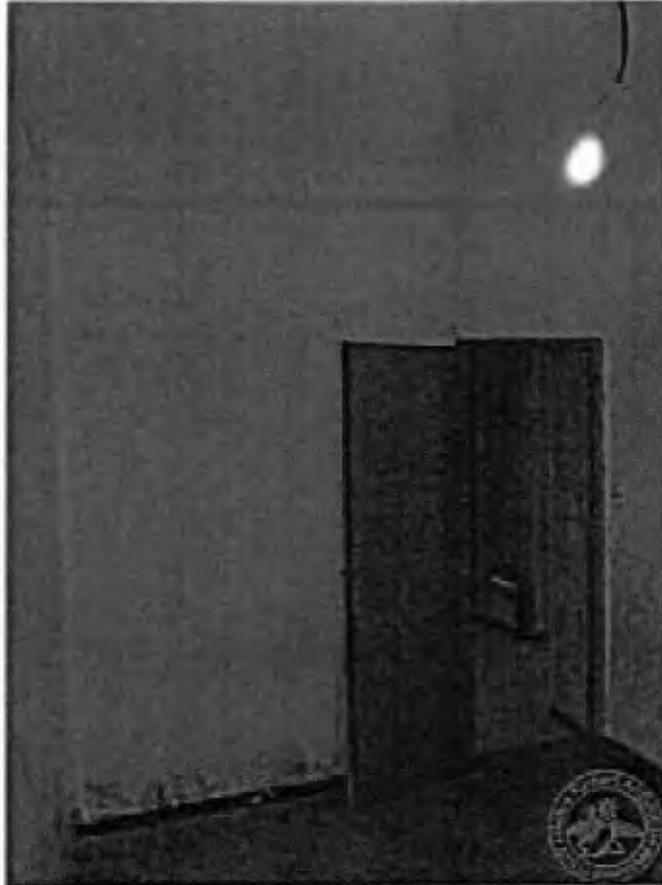
Cliché n°16



Cliché n°17



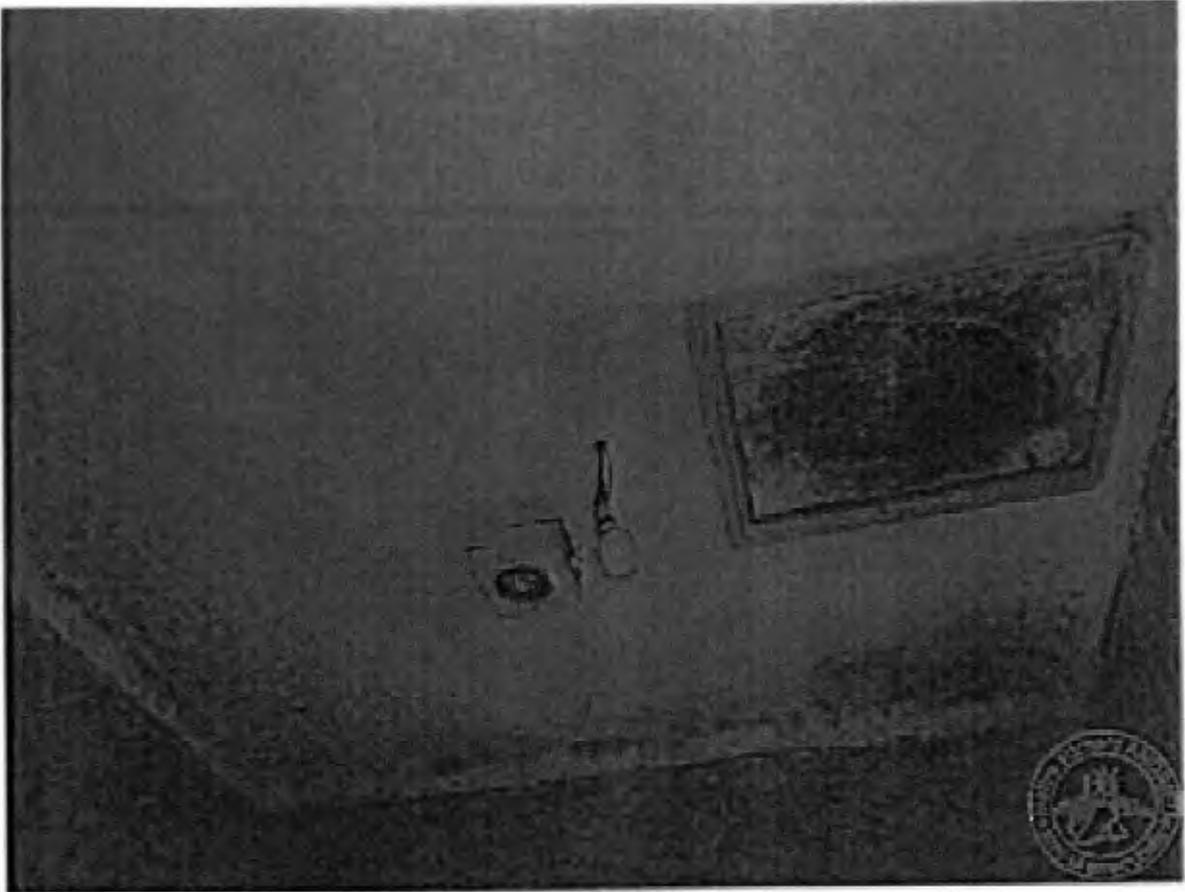
Cliché n°18



Cliché n°19



Cliché n°20



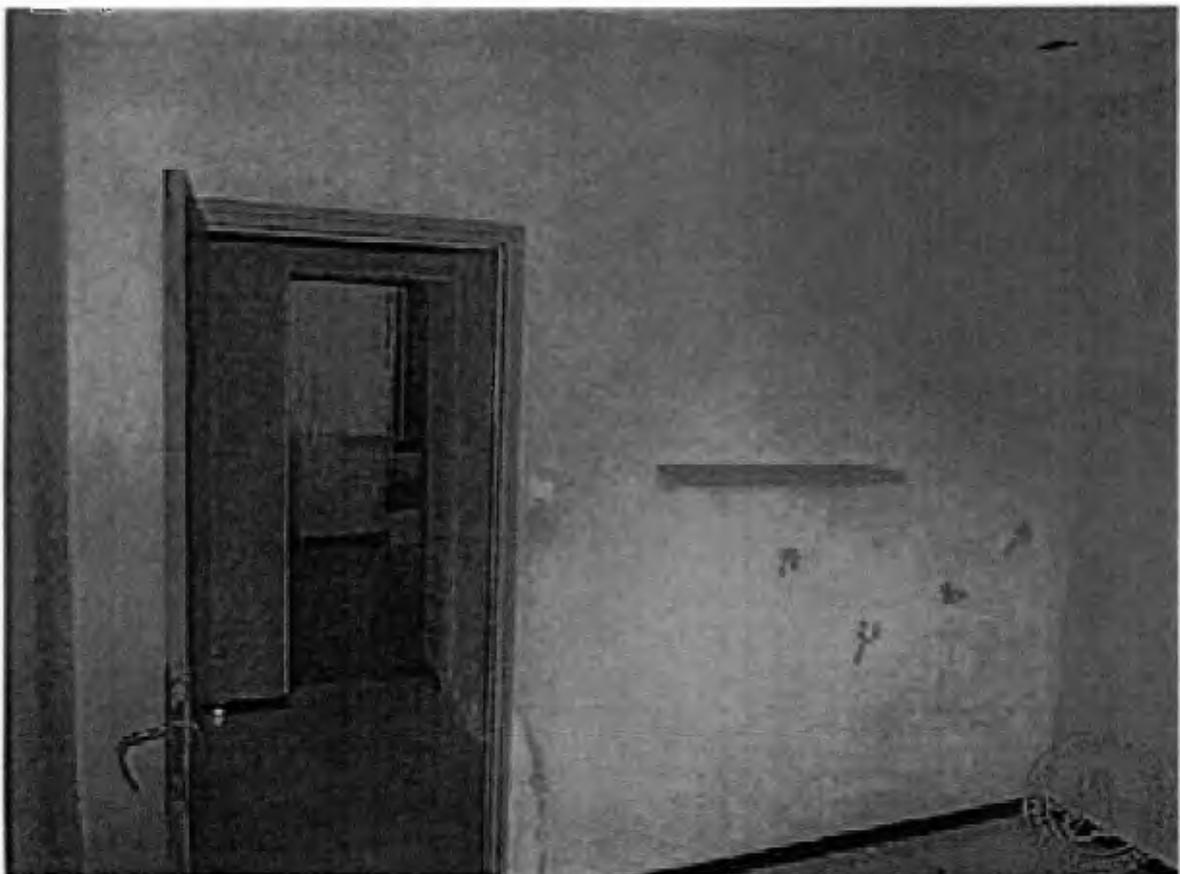
Cliché n°21



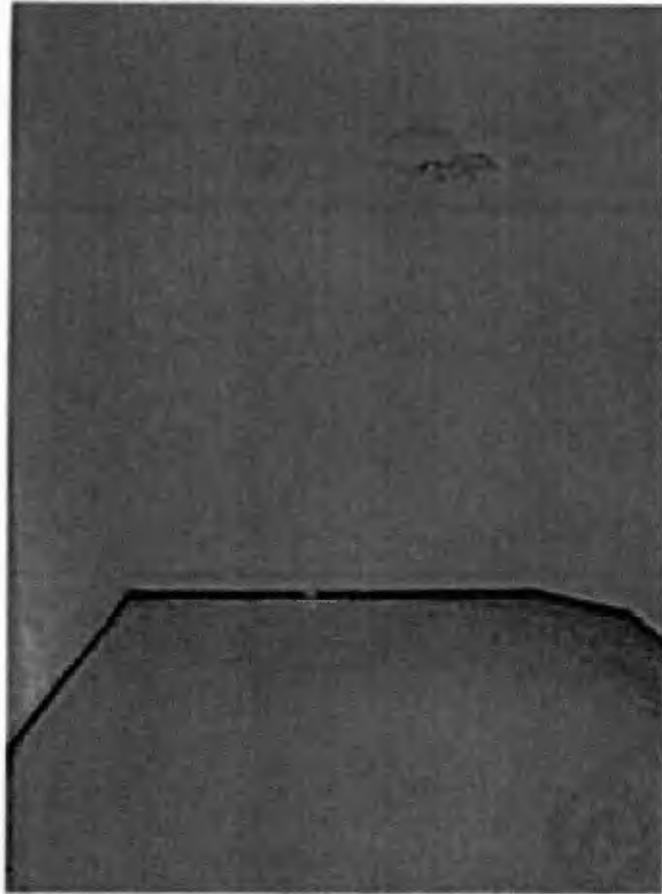
Cliché n°22



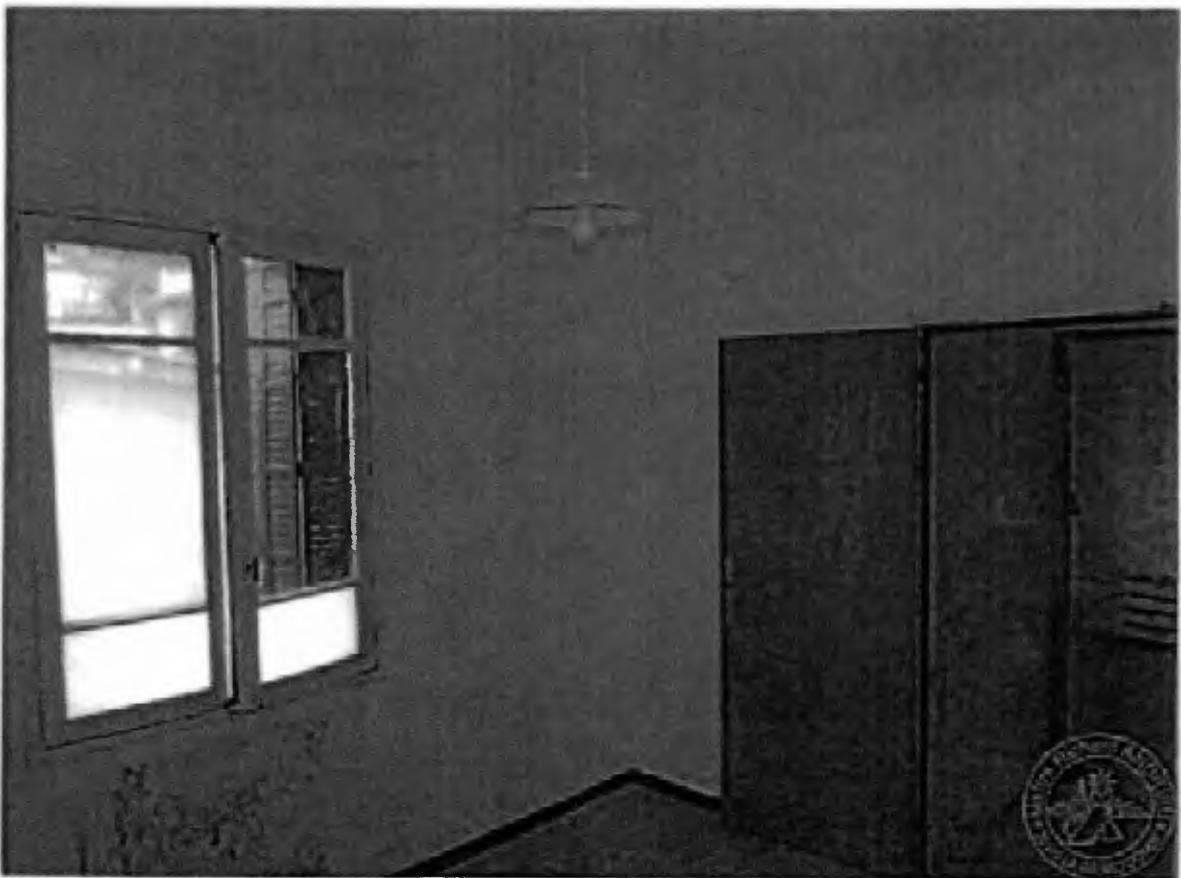
Cliché n°23



Cliché n°24



Cliché n°25



Cliché n°26

52

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	307 LES SALLES DU GARDON	TRES	048	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	R00326						
Propriétaire/Indivision		MCGV8B																							
Propriétaire/Indivision		MCGV79																							
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
15	AB	218		6	RUE DE LA POMAREDE	0270	01	01	00	01001	0141388 Z	307A	C	II	MA	6	1113								P
R EXO						0 EUR					R EXO						0 EUR								
REV IMPOSABLE COM						1113 EUR					DEP						1113 EUR								
R IMP						1113 EUR					R IMP						1113 EUR								

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION																			LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet					
15	AB	217		LA POMAREDE	B063			1	307A		J	01	POTAG	8 67	7,55	A	TA		7,55	100						
15	AB	218	6	RUE DE LA POMAREDE	0270				307A		S		2 06	0	C	TA		1,51	20							
IIA A CA						REV IMPOSABLE					8 EUR					R EXO						8 EUR				
CONT						10 73					TAXE AD					R IMP						0 EUR				
R IMP						6 EUR					MAJ TC						0 EUR									

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 25/08/2017  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1703471593

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 307			LES SALLES DU GARDON			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0217				0ha08a67ca					
AB	0218			LA POMAREDE 6 RUE DE LA POMAREDE	0ha02a06ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**

30

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

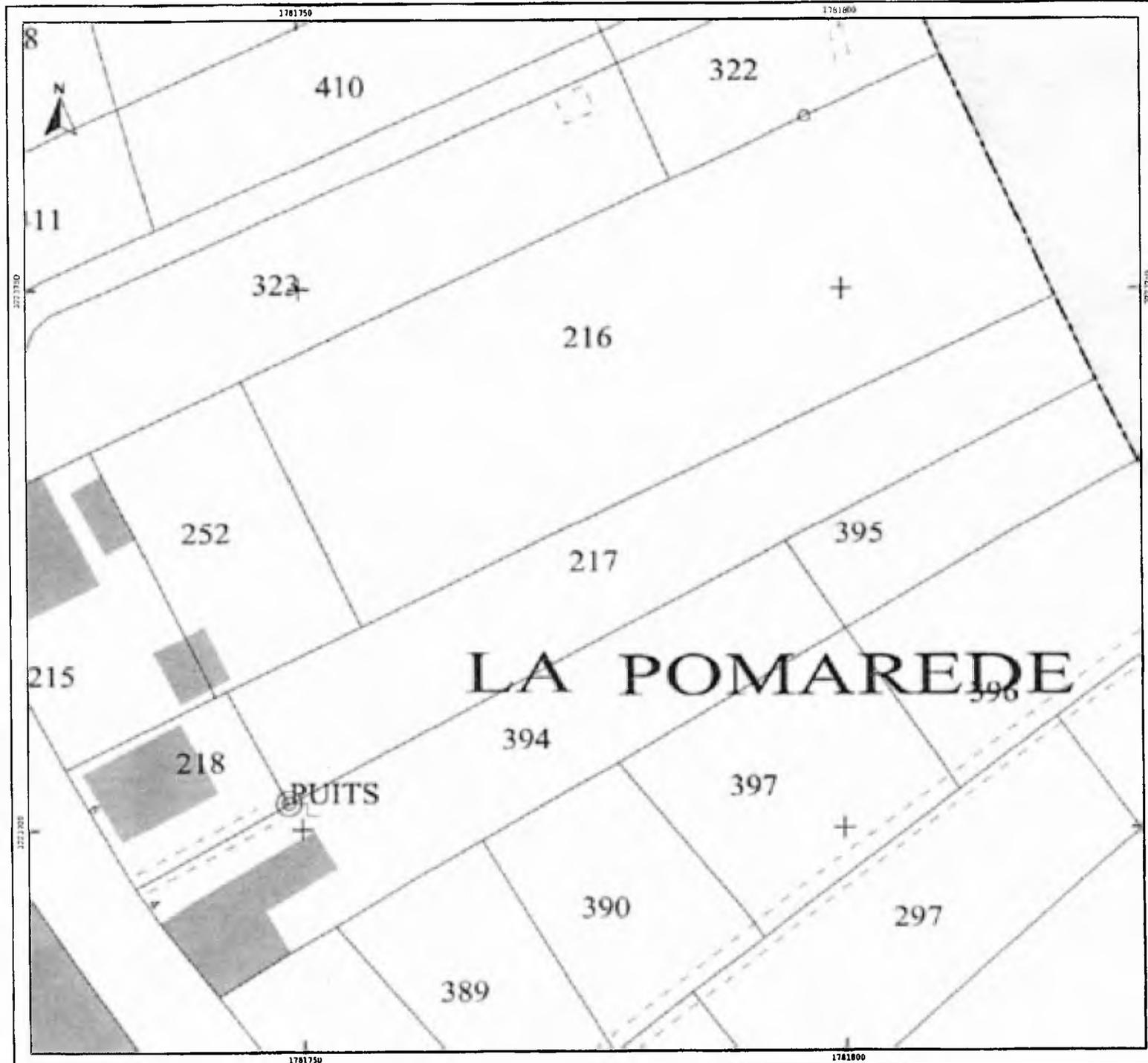
Département  
GARD  
Commune  
LES SALLES DU GARDON

Section AB  
Feuille(s) : 000 AB 01  
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 25/08/2017

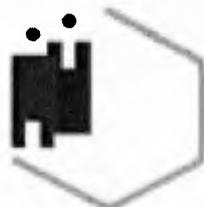
Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits  
Cachet du service d'origine :  
Centre des Impôts foncier de  
ALES  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX  
BP. 40021  
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX  
Téléphone : 04.66.78.45.45  
Fax 04.66.87.42.89  
cdf.ales@dgif.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date ---/---/---

A \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_  
L' \_\_\_\_\_



bc



**Conseil  
National**  
des Barreaux

## **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1  
Version consolidée – Septembre 2012

**Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat**  
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

*Extrait du Règlement intérieur National de la Profession  
d'avocat*

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

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au  
JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

SCPA rd avocats & associés  
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4  
Tél : 04.66.36.08.46 Fax : 04.66.36.66.90

### **Dispositions communes**

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

### **Enchères**

**12.2** L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

## **SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>**

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
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

---

<sup>1</sup> Mis à jour au vu 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.

## **CHAPITRE IER : 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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

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

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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



## **CHAPITRE II : ENCHERES**

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

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du 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 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

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

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

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

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

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

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

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

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

\* \*  
\*

### **MISE A PRIX - ENCHERES**

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **15 000 €** outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau d'ALES** contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de de Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €.

**FAIT A ALES, le 2 10/2018**  
**Maître François GILLES,**