



rd avocats
N. 00000000

Doss. 19/281

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de NIMES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, l'immeuble ci-après désigné :

Commune de NIMES (Gard) :

1^{er} LOT :

LES LOTS n° 313 (& les 1438/9006000èmes), soit un cellier en sous-sol & n° 323 (& les 23065/9006000èmes), soit un appartement situé au 1^{er} étage portant le n° 203,

d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé « LE COCTEAU », édifié sur des parcelles cadastrées :

- **SECTION EO n° 101**, lieudit « Allée Marcel COULON », d'une contenance cadastrale de 7 a 85 ca,

- **SECTION EO n° 103**, lieudit « Allée Marcel COULON », d'une contenance cadastrale de 11 a 42 ca,

- **SECTION EO n° 110**, lieudit « Bd Jean COCTEAU », d'une contenance cadastrale de 15 ca,

- SECTION EO n° 226, lieudit « Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 3 a 23 ca,

- SECTION EO n° 227, lieudit « Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 46 ca,

(Les parcelles cadastrées SECTION EO n° 226 & 227 proviennent de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 113 en SECTION EO n° 225, 226 & 227).

- SECTION EO n° 233, lieudit « Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 37 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 233 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 112 en SECTION EO n° 232 & 233).

- SECTION EO n° 239, lieudit « 14 Bd Jean COCTEAU », d'une contenance cadastrale 15 a 02 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO 239 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 7 en SECTION EO n° 239 & 240).

- SECTION EO n° 241, lieudit « 2 Allée Raoul STEPHAN », d'une contenance cadastrale 14 a 42 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO 241 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO 105 en SECTION EO n° 241, 242 & 243).

- SECTION EO n° 244, lieudit « 2 Bd Jean COCTEAU », d'une contenance cadastrale de 12 a 87 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 244 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 12 en SECTION EO n° 244, 245 & 246).

- SECTION EO n° 247, lieudit « 6 Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 11 a 80 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 247 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 15 en SECTION EO n° 247, 248, 249 & 250).

Suivant **DIVISION DE PARCELLE et MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** suivant acte reçu par Maître DUTRIEUX, Notaire, en date des 27 novembre 1995 et 3 janvier 1996 publié au service de la publicité foncière de NIMES - 1^{er} bureau, le 7 mars 1996, **volume 96 P n° 2493**. **Nouvelle assiette de la copropriété : EO 14, 101, 103, 110, 226, 227, 233, 239, 244, 241, 247.**

- SECTION EO n° 278, lieudit « 2 Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 7 a 39 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 278, provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 14 en SECTION EO n° 278 à 279).

Suivant **DIVISION DE PARCELLE** en date du 13 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de NIMES - 1^{er} bureau, le 16 juillet 2004, **volume 2004 P n° 8944** contenant **Etat descriptif division - modificatif scission de copropriété** en date du 13 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de NIMES - 1^{er} bureau, le 16 juillet 2004, **volume 2004 P n° 8944**. Après division de la parcelle EO 14 en EO 278 et 279, **la nouvelle assise de copropriété se trouve désormais cadastrée : EO 101, 103, 110, 226, 227, 233, 239, 241, 244, 247, et 278 lots 20, 25 à 565, 600 à 639.**

◆ Contenant **Règlement de copropriété et Etat Descriptif de Division** par la société SUPER NIMES (n°727) en 9 lots, suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 11 septembre 1962 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 2 octobre 1962 **volume 5539 n° 12,**

❖ **Acte rectificatif à l'état descriptif contenu dans le règlement de copropriété** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 02 novembre 1964 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 16 novembre 1964 **volume 6239 n° 27**. Les lots 1 à 9 sont supprimés et remplacés par les lots 10 à 25 par la société SUPER NIMES (n°727).

❖ **Modificatif du règlement de copropriété, état descriptif de division** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 02 novembre 1964 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 4 décembre 1964 **volume 6259 n° 10**. Suppression du lot 10, remplacement par les lots 26 à 145.

❖ **Etat descriptif modificatif du règlement de copropriété**, suivant acte de Maître FLAISSIER, Notaire, en date du 8 janvier 1965, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 9 mars 1965, **volume 6359 n° 1**. Le lot 18 est supprimé et remplacé par les lots 146 à 205.

❖ **Modificatif du règlement de copropriété, état descriptif de division** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 08 janvier 1965 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 9 mars 1965 **volume 6359 n° 2**. Le lot 17 est supprimé et remplacé par les lots 206 à 305.

❖ **Modificatif du règlement de copropriété, état descriptif de division** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 03 mai 1965 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 01 juillet 1965 **volume 6488 n° 15**. Suppression du lot 12, remplacement par les lots 306 à 445.

❖ **Etat descriptif de division et de répartition** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 25 mars 1966 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 03 juin 1966 **volume 6815 n° 15**. Le lot 14 est supprimé et remplacé par les lots 446 à 565.

❖ **Acte contenant Division** du lot 16 en lots 566 & 567 reçu par Maître DUTRIEUX, Notaire, le 30 juin 1970, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau, le 20 juillet 1970. **volume 1 n° 432**.

❖ **Etat descriptif modificatif** reçu par Maître DUTRIEUX, Notaire, le 6 février 1976, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau, le 6 mai 1976, **volume 123 n° 123**. Le lot 567 est supprimé et remplacé par les lots 600 à 639.

2nd LOT :

LES LOTS n° 314 (& les 1438/9006000èmes), soit un cellier en sous-sol & n° 324 (& les 23065/9006000èmes), soit un appartement situé au 2^{ème} étage et portant le n° 205,

d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé « LE COCTEAU », édifié sur des parcelles cadastrées :

- SECTION EO n° 101, lieudit « Allée Marcel COULON », d'une contenance cadastrale de 7 a 85 ca,

- SECTION EO n° 103, lieudit « Allée Marcel COULON », d'une contenance cadastrale de 11 a 42 ca,

- SECTION EO n° 110, lieudit « Bd Jean COCTEAU », d'une contenance cadastrale de 15 ca,

- SECTION EO n° 226, lieudit « Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 3 a 23 ca,

- SECTION EO n° 227, lieudit « Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 46 ca,

(Les parcelles cadastrées SECTION EO n° 226 & 227 proviennent de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 113 en SECTION EO n° 225, 226 & 227).

- SECTION EO n° 233, lieudit « Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 37 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 233 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 112 en SECTION EO n° 232 & 233).

- SECTION EO n° 239, lieudit « 14 Bd Jean COCTEAU », d'une contenance cadastrale 15 a 02 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO 239 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 7 en SECTION EO n° 239 & 240).

- SECTION EO n° 241, lieudit « 2 Allée Raoul STEPHAN », d'une contenance cadastrale 14 a 42 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO 241 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO 105 en SECTION EO n° 241, 242 & 243).

- SECTION EO n° 244, lieudit « 2 Bd Jean COCTEAU », d'une contenance cadastrale de 12 a 87 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 244 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 12 en SECTION EO n° 244, 245 & 246).

- SECTION EO n° 247, lieudit « 6 Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 11 a 80 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 247 provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 15 en SECTION EO n° 247, 248, 249 & 250).

Suivant **DIVISION DE PARCELLE et MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** suivant acte reçu par Maître DUTRIEUX, Notaire, en date des 27 novembre 1995 et 3 janvier 1996 publié au service de la publicité foncière de NIMES - 1^{er} bureau, le 7 mars 1996, **volume 96 P n° 2493**. **Nouvelle assiette de la copropriété : EO 14, 101, 103, 110, 226, 227, 233, 239, 244, 241, 247.**

- SECTION EO n° 278, lieudit « 2 Rue Garcia LORCA », d'une contenance cadastrale 7 a 39 ca,

(La parcelle cadastrée SECTION EO n° 278, provient de la division de la parcelle cadastrée SECTION EO n° 14 en SECTION EO n° 278 à 279).

Suivant **DIVISION DE PARCELLE** en date du 13 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de NIMES - 1^{er} bureau, le 16 juillet 2004, **volume 2004 P n° 8944** contenant **Etat descriptif division - modificatif scission de copropriété** en date du 13 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de NIMES - 1^{er} bureau, le 16 juillet 2004, **volume 2004 P n°8944**. Après division de la parcelle EO 14 en EO 278 et 279, **la nouvelle assise de copropriété se trouve désormais cadastrée : EO 101, 103, 110, 226, 227, 233, 239, 241, 244, 247, et 278 lots 20, 25 à 565, 600 à 639.**

❖ Contenant **Règlement de copropriété et Etat Descriptif de Division** par la société SUPER NIMES (n°727) en 9 lots, suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 11 septembre 1962 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 2 octobre 1962 **volume 5539 n° 12**,

❖ **Acte rectificatif à l'état descriptif contenu dans le règlement de copropriété** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 02 novembre 1964 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 16 novembre 1964 **volume 6239 n° 27**. Les lots 1 à 9 sont supprimés et remplacés par les lots 10 à 25 par la société SUPER NIMES [n°727].

❖ **Modificatif du règlement de copropriété, état descriptif de division** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 02 novembre 1964 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 4 décembre 1964 **volume 6259 n° 10**. Suppression du lot 10, remplacement par les lots 26 à 145.

❖ **Etat descriptif modificatif du règlement de copropriété**, suivant acte de Maître FLAISSIER, Notaire, en date du 8 janvier 1965, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 9 mars 1965, **volume 6359 n° 1**. Le lot 18 est supprimé et remplacé par les lots 146 à 205.

❖ **Modificatif du règlement de copropriété, état descriptif de division** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 08 janvier 1965 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 9 mars 1965 **volume 6359 n° 2**. Le lot 17 est supprimé et remplacé par les lots 206 à 305.

❖ **Modificatif du règlement de copropriété, état descriptif de division** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 03 mai 1965 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 01 juillet 1965 **volume 6488 n° 15**. Suppression du lot 12, remplacement par les lots 306 à 445.

❖ **Etat descriptif de division et de répartition** suivant ACTE reçu par Maître FLAISSIER, Notaire en date du 25 mars 1966 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau le 03 juin 1966 **volume 6815 n° 15**. Le lot 14 est supprimé et remplacé par les lots 446 à 565.

❖ **Acte contenant Division** du lot 16 en lots 566 & 567 reçu par Maître DUTRIEUX, Notaire, le 30 juin 1970, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau, le 20 juillet 1970, **volume 1 n° 432**.

❖ **Etat descriptif modificatif** reçu par Maître DUTRIEUX, Notaire, le 6 février 1976, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1^{er} bureau, le 6 mai 1976, **volume 123 n° 123**. Le lot 567 est supprimé et remplacé par les lots 600 à 639.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS.

S.A. au capital de 160 995 996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 382 506 079, dont le siège social est 16, Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA, 39 999 à LA DEFENSE CEDEX (92 919), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

*Ayant pour avocat constitué **Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est à Nîmes, 16, rue des Greffes (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), au Cabinet duquel domicile est élu.***

SUR LA TÊTE ET A L'ENCONTRE DE

EN VERTU

- un jugement réputé contradictoire, rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES (Gard), le 6 décembre 2017, définitif pour avoir été signifié suivant exploit de Maître Vincent MOMBELLET, Huissier de Justice à NIMES (Gard), en date du 20 décembre 2017, Certificat de Non Appel délivré le 1^{er} février 2018,

- une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 22 mars 2017, Vol. 2017 V n° 1677 & son bordereau rectificatif publié le 20 avril 2017, Vol. 2017 V n° 2174), publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publication Foncière de NIMES (Gard), le 7 février 2018, Vol. 2018 V n° 869,

- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET - VILLEFRANQUE, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 2 septembre 2019, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23 octobre 2019, Vol. 2019 S n° 84,

D'avoir à payer :



Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23/10/2019, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 28/11/2019, établi par la SCP MOMBELLET - VILLEFRANQUE, Huissiers de Justice Associés à NIMES (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, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à **Monsieur**
pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par Maître Jean-Louis DAIRE, Notaire à SOMMIERES (Gard), en date du 24 octobre 2012, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 30 octobre 2012, Vol. 2012 P n° 12443.

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 précise 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'immeubles(s) bâti(s) 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 annexée 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 **sera annexé ultérieurement.**

CONDITIONS D'OCCUPATION

- **1^{er} lot (lots de copropriété n° 313 & n° 323) : Loué depuis février 2019, suivant bail non présenté, moyennant un loyer mensuel de 450 €.**
- **2nd lot (lots de copropriété n°314 & n° 324) : Loué depuis 2015, suivant bail non présenté, moyennant un loyer mensuel de 450 €.**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, et le vingt huit novembre

A la requête de :

S.A COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTION, au capital de 160.996.000,00 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 382506079 dont le siège social est situé Tour Kupka B / TSA 39999, 16 Rue Hoche à PARIS LA DEFENSE cedex (92919), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Pour lequel domicile est élu en notre étude et encore en celle de Maître Gabriel CHAMPION, Mbre de la SCP RD Avocats et Associés, avocat au barreau de 30000 NIMES demeurant à 16 Rue des Greffes, lequel est constitué sur le présent commandement et ses suites, et où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie

Agissant en vertu de :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 06 decembre 2017

Une Ordonnance rendue sur requete par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 18.11.2019

Je Vincent MOMBELLETT, membre de la SCP d'Huissier de Justice Vincent MOMBELLETT Eric VILLEFRANQUE à la Résidence de NIMES, y demeurant 25 Avenue Jean Jaurès – 30900 NIMES, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur les territoires de la commune de NIMES département du GARD, afin de procéder à la description du bien appartenant à

lesquels biens grevés consistent en deux appartements et deux celliers dans le bâtiment n°22 Bd Jean Cocteau à 30900 NIMES.

Les biens consistent en :

Deux celliers en sous sol pour les lots 313 et 314, deux appartements, l'appartement 203 pour le lot 323 et l'appartement 205 pour le lot 324, situés au 1^{er} et 2^d étage à gauche en montant.

Le bâtiment consiste en une copropriété « LE COCTEAU » dont le syndic est l'agence CITYA PERI, Place Gabriel Péri à 30000 NIMES.

Il s'agit d'un bâtiment construit dans les années 60, sans ascenseur.

Raccordements aux réseaux communaux, pour chacun des appartements, production d'eau chaude par cumulus, chauffage par climatisation réversible.

LOT 323 – Apt 203 (premier étage)

Actuellement occupé par _____, locataires depuis Février 2019, avec loyer mensuel de 450 €, selon déclaration des occupants, bail non présenté.

HALL/COULOIR :

Accès par porte palière en bois.

Sol carrelé de dalles type gerflor, ancien, murs enduits sans doublages, anciens, plafond enduit sans doublage, ancien.

Installation électrique partiellement rénovée. Un placard mural deux portes bois.

SEJOUR :

Accès direct.

Sol carrelé de dalles type gerflor, ancien, murs enduits sans doublages, anciens, plafond enduit sans doublage, ancien.

Installation électrique partiellement rénovée. Au mur de la façade principale est fixée une climatisation réversible, avec moteur sur loggia.

La pièce ouvre par une porte fenêtre et une fenêtre deux vantaux, le tout verre simple sur châssis bois.

Une loggia, béton.

CHAMBRE :

212

Accès par porte en bois.

Sol carrelé de dalles type gerflor, ancien, murs enduits sans doublage, anciens, plafond enduit sans doublage, ancien.

Installation électrique partiellement rénovée. Un placard mural deux portes bois.

La pièce ouvre par une fenêtre deux vantaux, le tout verre simple sur châssis bois.

SALLE DE BAIN :

Accès par porte en bois.

Sol carrelé, ancien, murs carrelés et enduits, sans doublage, anciens, plafond avec lambris PVC.

Installation électrique partiellement rénovée.

L'installation comprend une baignoire sabot, une vasque sur colonne, pas de VMC.

La pièce ouvre par une fenêtre un vantail, verre simple sur châssis bois.

WC :

Accès par porte en bois.

Sol carrelé de dalles type gerflor, ancien, murs carrelés et enduits sans doublage, anciens, plafond enduit sans doublage, ancien.

Installation électrique partiellement rénovée.

Un WC cuvette anglaise, chasse dorsale.

La pièce ouvre par vasistas verre simple sur châssis bois.

CUISINE :

Accès direct depuis le couloir.

Sol carrelé de dalles type gerflor, ancien, murs enduits sans doublage, carrelé autour de la zone humide, anciens, plafond avec revêtement en dalles polystyrène, ancien.

Installation électrique partiellement rénovée. Divers rangements en partie basse avec plan de travail. Un évier inox deux bacs.

La pièce ouvre par une fenêtre deux vantaux, le tout verre simple sur châssis bois.

Prolongeant la cuisine existe une loggia fermée aménagée en cellier. Etat brut

Le logement présente une surface d'environ 40 m²

LOT 324 - Apt 205 (deuxième étage)

Actuellement occupé par locataire depuis 2015, avec loyer mensuel de 450 €, selon ce qui a été interprétés des déclarations de la locataire, qui ne parle pas le français. Bail non présenté.

Le logement a fait l'objet de travaux de rénovation assez récents, de qualité correcte.

HALL/COULOIR :

Accès par porte palière en bois.

Sol avec parquet stratifié, ancien, murs enduits sans doublage mais projection récente, plafond avec lambris PVC.

Installation électrique partiellement rénovée. Un placard mural deux portes bois.

SEJOUR :

Accès direct.

Sol avec parquet stratifié, ancien, murs enduits sans doublage mais projection récente, plafond avec lambris PVC.

Installation électrique partiellement rénovée. Au mur de la façade principale est fixée une climatisation réversible, avec moteur sur loggia.

La pièce ouvre par une porte fenêtre et une fenêtre deux vantaux, le tout verre simple sur châssis bois.

Une loggia, béton.

CHAMBRE :

Accès par porte en bois.

Sol avec parquet stratifié, ancien, murs enduits sans doublage mais projection récente, plafond avec lambris PVC.

Installation électrique partiellement rénovée. Un placard mural deux portes bois.

La pièce ouvre par une fenêtre deux vantaux, le tout verre simple sur châssis bois.

SALLE DE BAIN :

Accès par porte en bois.
Sol carrelé, ancien, murs carrelés et enduits, sans doublages, anciens, plafond avec lambris PVC.
Installation électrique partiellement rénovée.
L'installation comprend une baignoire sabot, une vasque sur colonne, pas de VMC.
La pièce ouvre par une fenêtre un vantail, verre simple sur châssis bois.

WC :

Accès par porte en bois.
Sol carrelé de dalles type gerflor, ancien, murs carrelés et enduits sans doublages, anciens, plafond avec lambris PVC.
Installation électrique partiellement rénovée.
Un WC cuvette anglaise, chasse dorsale.
La pièce ouvre par vasistas verre simple sur châssis bois.

CUISINE :

Accès depuis le couloir par porte bois.
Rénovation récente.
Sol avec parquet stratifié, ancien, murs enduits sans doublages, carrelés autour de la zone humide, anciens, plafond avec revêtement en dalles polystyrène, ancien.
Installation électrique partiellement rénovée. Divers rangements en partie basse avec plan de travail. Un évier inox deux bacs.
La pièce ouvre par une fenêtre deux vantaux, le tout verre simple sur châssis bois.

Prolongeant la cuisine existe une loggia fermée aménagée en cellier. Etat brut

Le logement présente une surface d'environ 40 m²

Les différents diagnostics et les certificats de superficie ont été effectués ce jour, selon rapports auxquels on se reportera pour informations.

Documents annexés :
- extrait de la matrice cadastrale
- extrait du plan cadastral

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. M. M.', written over a horizontal line.



7/17





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@dgfp.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/05/2019
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1902317573

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 189 NIMES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
EO	0101			ALL MARCEL COULON	0ha07a85ca					
EO	0103			ALL MARCEL COULON	0ha11a42ca					
EO	0110			BD JEAN COCTEAU	0ha00a15ca					
EO	0226			RUE GARCIA LORCA	0ha03a23ca					
EO	0227			RUE GARCIA LORCA	0ha00a46ca					
EO	0233			RUE GARCIA LORCA	0ha00a37ca					
EO	0239			RUE GARCIA LORCA	0ha15a02ca					
EO	0241			14 BD JEAN COCTEAU	0ha14a42ca					
EO	0244			2 ALL RAOUL STEPHAN	0ha12a87ca					
EO	0247			2 BD JEAN COCTEAU	0ha11a80ca					
EO	0278			6 RUE GARCIA LORCA	0ha07a39ca					
EO	0101	001	313	2 RUE GARCIA LORCA 1438/9006000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

20

SF1902317573

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 189 NIMES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
EO	0101	001	314	1438/9006000						
EO	0101	001	323	23065/9006000						
EO	0101	001	324	23065/9006000						

13/12/2019

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ 2018 DEP DIR 30 0 COM 189 MIMES

TRES 016

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL B18629

Propriétaires
7 B CHE

MCFP89

PROPRIÉTÉS BÂTIES										EVALUATION DU LOCAL																
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N°PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE	NAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°N°VAR	S	M	AF	NAT	CAT	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	FRACTION RC	% EXO	TX	COEF	RC
			PART	VOIRIE		RIVOLI						TAR	VAL		LOC		IMPOSABLE		EXO	RET	DES	EXO	OMI			TEOM
13	EO	101			22 BD JEAN COCTEAU	4375	B	10	01	01001	0157868 V 189A	C	H	AP	6		1892							F		1892
					001 LOT 0000314 1438 / 9006000																					
					001 LOT 0000324 23065 / 9006000																					
13	EO	101			22 BD JEAN COCTEAU	4375	B	10	02	01001	0157870 Y 189A	C	H	AP	6		1106							P		1106
					001 LOT 0000313 1438 / 9006000																					
					001 LOT 0000323 23065 / 9006000																					
REV IMPOSABLE COM					2198 EUR	COM					R EXO					0 EUR										
						R IMP					DEP					2198 EUR										
						R IMP					R IMP															

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES										EVALUATION				LIVRE FONCIER																		
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION				LIVRE FONCIER																		
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE	RIVOLI	N°PARC	PRIM	FP/DP	STAR	SUF	GR/SS	GR	CL	NAT	CULT	CONTENANCE	HA	A	CA	REVENU	CADASTRAL	COLL	NAT	EXO	AN	RET	FRACTION RC	EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
																																Feuilles
		HA A CA		REV IMPOSABLE	0 EUR		COM																									0 EUR
		0					R IMP																									0 EUR
																																0 EUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

22

13/12/2019

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE DIAJ 2018 DEP DIR 304 COM 189 NIMES
 Propriétaire PBFNS4
 CHEZ CITYA PERI CS 88261 7 PL GABRIEL PERI 38000 NIMES
 syndic de copropriété PBDSE7
 12 RUE FOCH 34000 MONTPELLIER

TRES 016 RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ
 COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN COCTEAU
 CITYA SYNDIC

NUMÉRO COMMUNAL *65084

DESIGNATION DES PROPRIETES			PROPRIETES BÂTIES										EVALUATION DU LOCAL																
AN	SEC	N°PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	RAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM			
85	EO	101			1 RUE GARCIA LORCA	3452	A	01	08	01002	0157998 P 189A	C	H	LC	6	52									P	52			
85	EO	101			4 RUE GARCIA LORCA	3452	A	02	08	01002	0157999 K 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			6 RUE GARCIA LORCA	3452	A	03	08	01002	0158000 T 189A	C	H	LC	6	66										P	66		
85	EO	101			1 BD JEAN COCTEAU	4375	A	05	81	01001	0385087 H 189A	C	H	LC	6	66										P	66		
85	EO	101			2 BD JEAN COCTEAU	4375	A	07	81	01001	0385088 D 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			4 BD JEAN COCTEAU	4375	A	09	81	01000	0385089 Z 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			6 BD JEAN COCTEAU	4375	A	11	81	01000	0385090 G 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			8 BD JEAN COCTEAU	4375	A	13	81	01000	0385091 C 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			10 BD JEAN COCTEAU	4375	A	15	81	01001	0385092 Y 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			12 BD JEAN COCTEAU	4375	A	17	81	01001	0385094 P 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			1 ALL MARCEL COULON	5845	A	19	00	01002	0158014 U 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			3 ALL MARCEL COULON	5845	A	20	00	01002	0158015 P 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			5 ALL MARCEL COULON	5845	A	21	00	01002	0158016 K 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			7 ALL MARCEL COULON	5845	A	22	00	01002	0158017 F 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			1 PL PAUL ELUARD	6832	A	24	81	01001	0385085 S 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			3 PL PAUL ELUARD	6832	A	26	81	01001	0385086 M 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			2 ALL RAOUL STEPHAN	6832	A	27	00	01002	0158020 E 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			4 ALL RAOUL STEPHAN	6832	A	28	00	01002	0158021 A 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			6 ALL RAOUL STEPHAN	6832	A	29	00	01002	0158022 W 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			8 ALL RAOUL STEPHAN	6832	A	30	00	01002	0158023 S 189A	C	H	LC	6	66										P	66		
85	EO	101			14 BD JEAN COCTEAU	4375	B	02	81	01001	0385095 K 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			16 BD JEAN COCTEAU	4375	B	04	81	01000	0385097 B 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			18 BD JEAN COCTEAU	4375	B	06	81	01000	0385098 X 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			20 BD JEAN COCTEAU	4375	B	08	81	01001	0385099 T 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			22 BD JEAN COCTEAU	4375	B	10	81	01001	0385100 E 189A	C	H	LC	6	52										P	52		
85	EO	101			10 ALL RAOUL STEPHAN	6832	C	01	00	01002	0158024 M 189A	C	H	LC	6	66										P	66		
85	EO	101			12 ALL RAOUL STEPHAN	6832	C	02	00	01002	0158025 H 189A	C	H	LC	6	66										P	66		
										R EXO		DEP		0 EUR		R EXO		DEP		0 EUR									
REV IMPOSABLE COM										1474 EUR		COM		R IMP		1474 EUR		R IMP		1474 EUR									

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

23

13/12/2019

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2018 DEP DIR 30 0 COM 189 NIMES

TRES 016

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL *05064

Propriétaire
CHEZ CITYA PERI CS 88261 7 PL GABRIEL PERI 38000 NIMES
syndic de copropriété PDD5B7
12 RUE FOCH 34000 MONTPELLIER

COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN COCTEAU
CITYA SYNDIC

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION										LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	EP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COIL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuilles		
85	EO	101		ALL MARCEL COULON	5045	0002		1 189A		S			7 85		0								
85	EO	103		ALL MARCEL COULON	5045	0002		1 189A		S			11 42		0								
85	EO	110	9001	BD JEAN COCTEAU	4375	0011		1 189A		S			15		0								
85	EO	226		RUE GARCIA LORCA	3452	0020		1 189A		S			3 23		0								
85	EO	227		RUE GARCIA LORCA	3452	0020		1 189A		S			46		0								
85	EO	233		RUE GARCIA LORCA	3452	0010		1 189A		S			37		0								
71	EO	239	22	BD JEAN COCTEAU	4375	0007		1 189A		S			15 02		0								
85	EO	241		12 ALL RAOUL STEPHAN	6832	0009		1 189A		S			14 42		0								
85	EO	244		12 BD JEAN COCTEAU	4375	0012		1 189A		S			12 87		0								
71	EO	247		7 ALL MARCEL COULON	5045	0015		1 189A		S			11 80		0								
71	EO	278		4 RUE GARCIA LORCA	3452	0014		1 189A		S			7 39		0								
					HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR	CON		R EXO		0 EUR									
CONT					84 98						TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC				0 EUR		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

24

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

NIMES

Section :

Feuille(s) :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : 1/1500

Date de l'édition : 16/05/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation :

Cachet du service d'origine :

NIMES
67 Rue Salomon Reinach

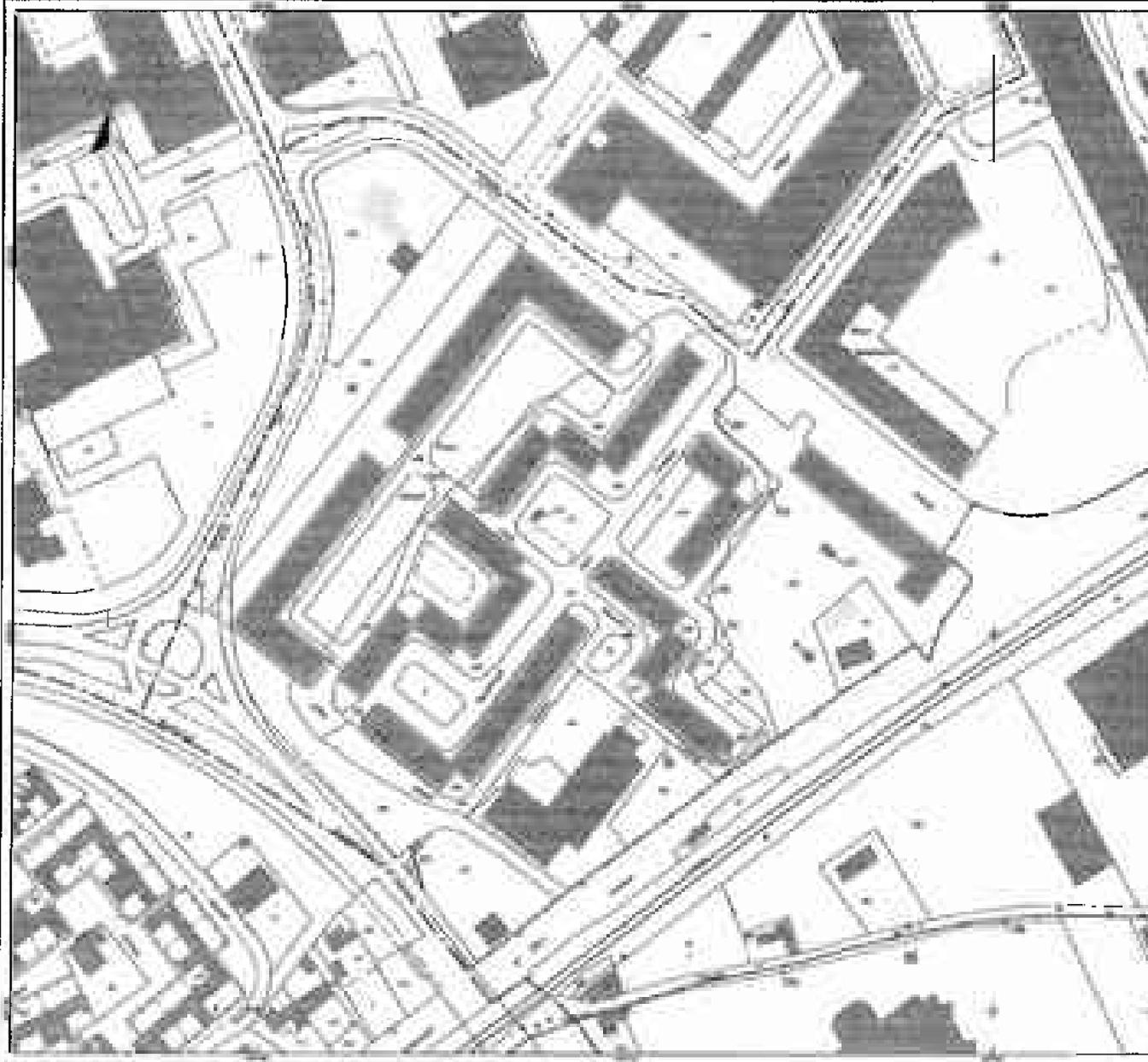
30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.80.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date :

A

le

L'



25



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre Ier : Dispositions générales

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 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – 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, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à

l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution

en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de

poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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 postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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



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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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^{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.

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN DEUX LOTS** sur la mise à prix de :

9 000 €, outre les charges, POUR CHACUN DES DEUX LOTS

(le 1^{er} lot est constitué des lots de copropriété n° 313 & n° 323 et le 2nd lot des lots de copropriété n° 314 & n° 324).

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

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

FAIT A NIMES, le /12/2019

Maître Gabriel CHAMPION,

Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,



16, rue des Greffes
BP 60189
30012 Nîmes Cedex 4
Tél. : 04.66.36.66.36
Fax : 04.66.36.66.90
www.rdavocats.fr

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

