



rd avocats  
& associés

Doss. 18/342

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

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

**Commune de PONT SAINT ESPRIT (Gard) :**

Un ensemble immobilier comprenant 5 appartements & 2 studios cadastré ;

➤ **1A Rue du Maréchal JUIN**

- **SECTION BL n° 330, d'une contenance cadastrale de 8 ca, Et le lot 2 (& 0/1000èmes).**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE** publiés au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), les 20 novembre 1998 & 19 février 1999, Vol. 1998 P n° 8427.

Acte rectificatif publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 19 février 1999, Vol. 1999 P n° 1243.

- SECTION BL n° 332, d'une contenance cadastrale de 6 ca,

➤ 1B Rue du Maréchal JUIN

- SECTION BL n° 334, d'une contenance cadastrale de 5 ca,

➤ 35 Avenue du Général de GAULLE

- SECTION BL n° 335, d'une contenance cadastrale de 1a 03 ca,

- SECTION BL n° 336, d'une contenance cadastrale de 16 ca.

Et les lots 2 (& 256/1000èmes), n°3 (& 308/1000èmes) & n° 4 (& 180/1000èmes).

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE  
publiés au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 8 janvier 1999, Vol. 1999 P n° 118.

## SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

### AXA BANQUE

Société anonyme à Directoire et de Conseil de Surveillance au capital de 100.319.088 € inscrite au RCS de Créteil sous le numéro 542 016 993, dont le siège social est sis 203/205 Rue Carnot 94138 FONTENAY-SOUS-BOIS Cedex, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié 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, au Cabinet duquel domicile est élu.*

## SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

## **EN VERTU**

---

- la copie exécutoire d'un acte contenant prêt en date du 5 novembre 2014 reçu par Maître Jérôme FERIAUD, Notaire associé de la SCP Jérôme FERIAUD, Valérie SEMONNAY-PERRIER et Rodolphe MESTRE, Notaires associés titulaires d'un office notarial à BEUCAIRE, dans le GARD - 13 ter Cours Gambetta,
- une inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 5 novembre 2014 publiée le 28 novembre 2014 au 2<sup>e</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard) Vol. 2014 V n°3438,
- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP Nicolas TARDY, Huissier de Justice à BAGNOLS SUR CEZE (Gard), en date du 12 octobre 2018, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 5 décembre 2018, Vol. 2018 S n° 71,

**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 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le **05/12/2018, joint au présent.**

#### **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **21/11/2018**, établi par la SCP Nicolas TARDY, Huissier de Justice à BAGNOLS SUR CEZE (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  
pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de  
vente, reçu par Maître SEMONNAY PERRIER, Notaire à



BEUCAIRE (Gard), en date du 28 novembre 2008, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 15 janvier 2009, Vol. 2009 P n° 235.

## **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'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 **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

**1/ Studio rez-de-chaussée (lot 7) entrée Rue du Maréchal JUIN :** loué 375 €/mois charges comprises.

**2/ Appartement 1<sup>er</sup> étage gauche (lot 2) :** loué 460 €/mois charges comprises.

**3/ Appartement 1<sup>er</sup> étage droite (lot 3) :** loué 400 €/mois charges comprises.

**4/ studio rez-de-chaussée (lot 1) :** inoccupé.

**5/ Appartement 2<sup>ème</sup> étage gauche (lot 4) :** inoccupé.

**6/ Appartement 2<sup>ème</sup> étage (lot 5) :** loué 380 €/mois charges comprises.

**7/ Appartement 3<sup>ème</sup> étage (lot 6) :** inoccupé.

**SCP Nicolas  
TARDY**  
Huissier de Justice  
14 Avenue Jean  
PERRIN - BP 13098  
30203 BAGNOLS SUR  
CEZE  
Tél 04.66.89.52.18  
Fax 04.66.89.32.45  
Email :  
scp.bt@wanadoo.fr  
Crédit Agricole Caisse  
Régionale du  
Languedoc  
Code BIC :  
AGRIFRPP835  
Code IBAN: FR76 1350  
6100 0005 7647 4200  
176

N° Acte : 420056\_14  
Dossier : **420056**

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE VINGT ET UN NOVEMBRE A  
DIX HEURES**

### A LA REQUETE DE :

AXA BANQUE, Société Anonyme à Directoire et de Conseil de Surveillance, au capital de 100.319.088,00 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le N° 542 016 993, dont le siège social est sis 203/205, Rue Carnot, à 94138 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu en notre Etude et en tant que de besoins en Mairie de PONT SAINT ESPRIT (Gard), comme en les mairies de tous lieux d'exécution.

Et encore en le Cabinet de Maître Gabriel CHAMPION, Avocat associé de la SCP RD Avocats & Associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats au Barreau de NIMES, dont le siège est sis 16, Rue des Greffes, BP 60189, à 30012 NIMES CEDEX 4, lequel se constitue pour elle sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

### EN VERTU :

De la Grosse Exécutoire d'un acte contenant Prêt par la SA AXA BANQUE, reçu aux minutes de Maître Jérôme FERIAUD, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Jérôme FERIAUD, Valérie SEMONNAY-PERRIER et Rodolphe MESTRE, Notaires associés », titulaire d'un Office notarial à BEAUCAIRE (Gard), en date du 05 Novembre 2014, enregistré sur état.

Un Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 05 Novembre 2014, publié et enregistré au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES le 28 Novembre 2014, Volume 2014 V N° 3438.



Coût  
Art A. 444-48  
Transp. 7.67  
Art R444-3 Emolument  
220.94  
Art 444-18  
Emolument vacation  
525.00  
Taxe forf. Art. 302  
CGI 14.89  
T.V.A. 20.00 %  
150.72  
Total T.T.C. Euros  
919.22

**NATURE DE L'ACREDIT :**

Procédant en vertu de l'Ordonnance n° 2006-461 du 21 Avril 2006 complétée par le Décret n° 2006-936 du 27 Juillet 2006 en l'exécution de son Article 15.

**NOUS**

*Soussigné Nicolas TARDY, Huissier de Justice,  
Société Civile Professionnelle dont le siège social est sis  
14, Avenue Jean PERRIN, à 30200 BAGNOLS SUR CEZE*

**CERTIFIONS** nous être transporté, aux jours et heures indiqués ci-dessus, Commune de PONT SAINT ESPRIT (Gard), successivement 1A, Rue du Maréchal Juin, 1B, Rue du Maréchal Juin et 35, Avenue du Général de Gaulle, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée de l'immeuble qui y est situé et appartenant à :

**PARTIE SAISIE**

à qui commandement de payer valant saisie a été signifié par acte du Ministère de la SCP Nicolas TARDY, Huissier de Justice Associé à BAGNOLS SUR CEZE (Gard), en date du 12 Octobre 2018.

**DESIGNATION :**

Nous étant rendu Commune de PONT SAINT ESPRIT (Gard), nous rencontrons un ensemble immobilier comprenant un studio au rez-de-chaussée, sis 1A, Rue du Maréchal Juin, et une entrée générale, sise 35, Avenue du Général de Gaulle, desservant les six appartements ci-après décrits.

Ledit ensemble immobilier ayant les références cadastrales suivantes :

- Section BL N° 330, d'une contenance cadastrale de 08 centiares (et le lot n° 2, & 0/1000èmes),
- Section BL N° 332, d'une contenance cadastrale de 06 centiares,
- Section BL N° 335, d'une contenance cadastrale de 01 are 03 centiares,



- **Section BL N° 336**, d'une contenance cadastrale de 16 centiares (et les lots n° 2, & 256/1000èmes, n° 3, & 308/1000èmes, n° 4, & 180/1000èmes).

**Les façades** sont revêtues d'un enduit à l'état d'usage.

**La toiture** est recouverte de tuiles canal (avec un contrôle annuel effectué, selon les déclarations du Gérant de la SCI

**Les menuiseries extérieures** sont en bois ; **les menuiseries intérieures** sont en PVC.





















L'ensemble immobilier est alimenté **en eau, en électricité** et bénéficie d'**une installation téléphonique**.

**L'évacuation des eaux usées** s'effectue par raccordement au réseau du tout à l'égout.

**Le chauffage** est assuré par des convecteurs électriques ; présence de sept sous-compteurs (un compteur par appartement).

Présence d'**un interphone individuel** pour chaque appartement.

**La Taxe Foncière** acquittée pour l'Année 2018 s'élève à la somme de 2.870,00 Euros pour l'ensemble immobilier.

D'une manière générale, l'ensemble immobilier est à l'état d'usage et les parties communes sont abîmées.

**PARTIES COMMUNES :**

Le sol est carrelé (carreaux ou tomettes) ; les murs et les plafonds sont peints ; un escalier avec une rambarde et des marches en tomettes et nez de marche en bois ; les portes d'entrée des appartements sont en bois (30 minutes coupe-feu).



































**I - STUDIO AU REZ-DE-CHAUSSEE (Lot n° 7) avec entrée Rue du Maréchal Juin :**

Le studio a une superficie habitable de 30,34 m<sup>2</sup> (Cf Attestation de superficie de la Société EDIL).

Il est occupé par Monsieur [redacted] locataire, pour un loyer mensuel de 375,00 Euros, charges comprises.

Pièce principale : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un coin-cuisine avec un évier à un bac.

Salle d'eau : un W.C., un lavabo sur colonne, un bac à douche, un chauffe-eau, une penderie avec portes coulissantes, une VMC.

Le studio est chauffé par trois convecteurs électriques.

La Taxe d'habitation acquittée pour l'année 2018 s'élève environ à la somme de 380,00 Euros.

Les menuiseries sont en PVC ; les eaux usées s'écoulent dans le tout à l'égout ; il y a une installation téléphonique.

Le studio est dans un état de saleté avancé.









































## **II – APPARTEMENTS avec entrée Avenue du Général de Gaulle :**

### **Appartement au 1<sup>er</sup> Etage à gauche (Lot n° 2) :**

Il est occupé par Madame locataire, pour un loyer mensuel de 460,00 Euros, charges comprises.

Hall d'entrée : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints.

Chambre à droite avec salle d'eau et W.C. : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un W.C. séparé avec un chauffe-eau au plafond ; un coin-salle d'eau avec un meuble sous lavabo et un bac à douche en faïence ; une ouverture donnant sur le séjour.

Séjour avec coin-cuisine : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; dans le coin-cuisine, un évier à double bac ; une fenêtre à double battant ; une porte-fenêtre avec volet roulant donnant sur la terrasse extérieure en partie couverte.

Terrasse extérieure : le sol est bétonné et les murs sont enduits ; une partie est couverte avec des tuiles canal et une gouttière.

Le chauffage est assuré par trois convecteurs électriques.



L'appartement est dans un bon état de conservation et d'entretien.















































**Appartement au 1er Etage à droite (Lot n° 3) :**

Il est occupé par Monsieur ( locataire, pour un loyer mensuel de 400,00 Euros, charges comprises.

Coin-cuisine : un évier à double bac et des plaques de cuisson ; deux fenêtres à double battant ; une cheminée (condamnée).

Chambre avec un coin-salle d'eau : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un meuble sous lavabo ; un coin-douche avec un bac en faïence ; un chauffe-eau ; une ouverture donnant le séjour.

W.C. : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un W.C.

Le chauffage est assuré par trois convecteurs électriques.

L'appartement est à l'état d'usage.

































**Studio au rez-de-chaussée (Lot n° 1) :**

Ce studio est inoccupé.

Entrée : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un coin-cuisine avec un évier à double bac ; une fenêtre à triple battant avec un volet roulant.

Chambre : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; une penderie aux portes coulissantes.

Coin W.C. séparé : une porte accordéon d'accès ; le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un W.C. ; un coin salle d'eau avec un meuble sous lavabo et un bac à douche en faïence.

Buanderie : une porte accordéon d'accès ; un chauffe-eau.

Le chauffage est assuré par deux convecteurs électriques.

Le studio est dans un état de saleté avancé.































**Appartement au 2ème Etage à gauche (Lot n° 4) :**

Cet appartement est inoccupé.

Pièce principale : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; une fenêtre à double battant ; un coin-cuisine avec un évier à double bac ; un petit fenestron et une fenêtre à double battant dans le coin-cuisine.

Coin-chambre non séparé de la pièce principale : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un fenestron.

W.C. : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un W.C. ; un chauffe-eau au plafond.

Salle d'eau : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un lavabo sur colonne ; un coin-douche avec un bac en faïence.

Le chauffage est assuré par trois convecteurs électriques.

L'appartement est à l'état d'usage.













**Appartement au 2<sup>ème</sup> Etage (Lot n° 5) :**

Il est occupé par Monsieur \_\_\_\_\_, locataire, pour un loyer mensuel de 380,00 Euros, charges comprises.

Pièce principale avec un coin-cuisine : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; deux fenêtres à double battant ; un meuble avec évier double bac.

Salle d'eau : le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un lavabo sur colonne ; un W.C. ; une cabine de douche.

Chambre : pas de porte posée ; le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints ; un fenestron en partie haute.

Le chauffage est assuré par trois convecteurs électriques.

L'appartement est dans un bon état de conservation et d'entretien.































**Appartement au 3<sup>ème</sup> Etage (Lot n° 6) :**

Cet appartement est inoccupé.

Pièce principale avec un coin-cuisine : le sol est recouvert d'un parquet ; les murs sont peints ; des poutres au plafond ; un velux ; deux fenestrons ; un comptoir en contreplaqué avec un évier à double bac.

Chambre : le sol est recouvert d'un parquet ; les murs sont peints ; des poutres au plafond ; un velux ; un chauffe-eau.

Salle d'eau : le sol est recouvert d'un parquet ; les murs sont peints ; des poutres au plafond ; un lavabo sur colonne ; un W.C. ; une cabine de douche avec un bac à douche en faïence.

L'appartement présente des traces d'humidité.

Le chauffage est assuré par trois convecteurs électriques.































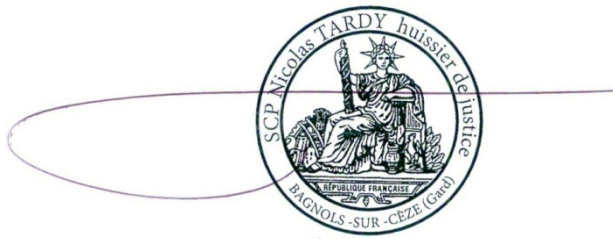
**ORIGINE DE PROPRIETE :**

L'ensemble immobilier appartient à la SCI [redacted] pour l'avoir acquis de la SCI [redacted], immatriculée au RCS NIMES sous le N° [redacted] suivant acte contenant Vente reçu aux minutes de Maître SEMONNAY PERRIER, Notaire à BEAUCAIRE (Gard), en date du 28 Novembre 2008, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES le 15 Janvier 2009, Volume 2009 P N° 235.

Documents annexés : Clichés photographiques – Extrait cadastral modèle 1 – Extrait du Plan cadastral – Attestation de Superficie EDIL.

Et de tout ce que dessus avons dressé et clos le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES.  
DONT ACTE.**





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 17/08/2018  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

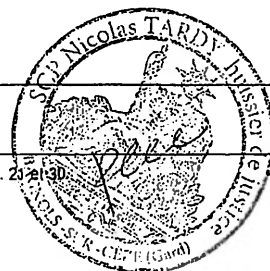
SF1806234882

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030			Commune : 202		PONT ST ESPRIT					
Section	N° plan	POL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BL	0332			1A RUE DU MARECHAL JUIN	0ha00a06ca					
BL	0334			1B RUE DU MARECHAL JUIN	0ha00a05ca					
BL	0335			35 AV GAL DE GAULLE	0ha01a03ca					
BL	0330			1A RUE DU MARECHAL JUIN	0ha00a08ca					
BL	0330	001	2	0/ 1000						
BL	0336			35 AV GAL DE GAULLE	0ha00a16ca					
BL	0336	001	2	256/ 1000						
BL	0336	001	3	308/ 1000						
BL	0336	001	4	180/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 23 et 30  
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS



71

Département :  
GARD  
  
Commune  
PONT ST ESPRIT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

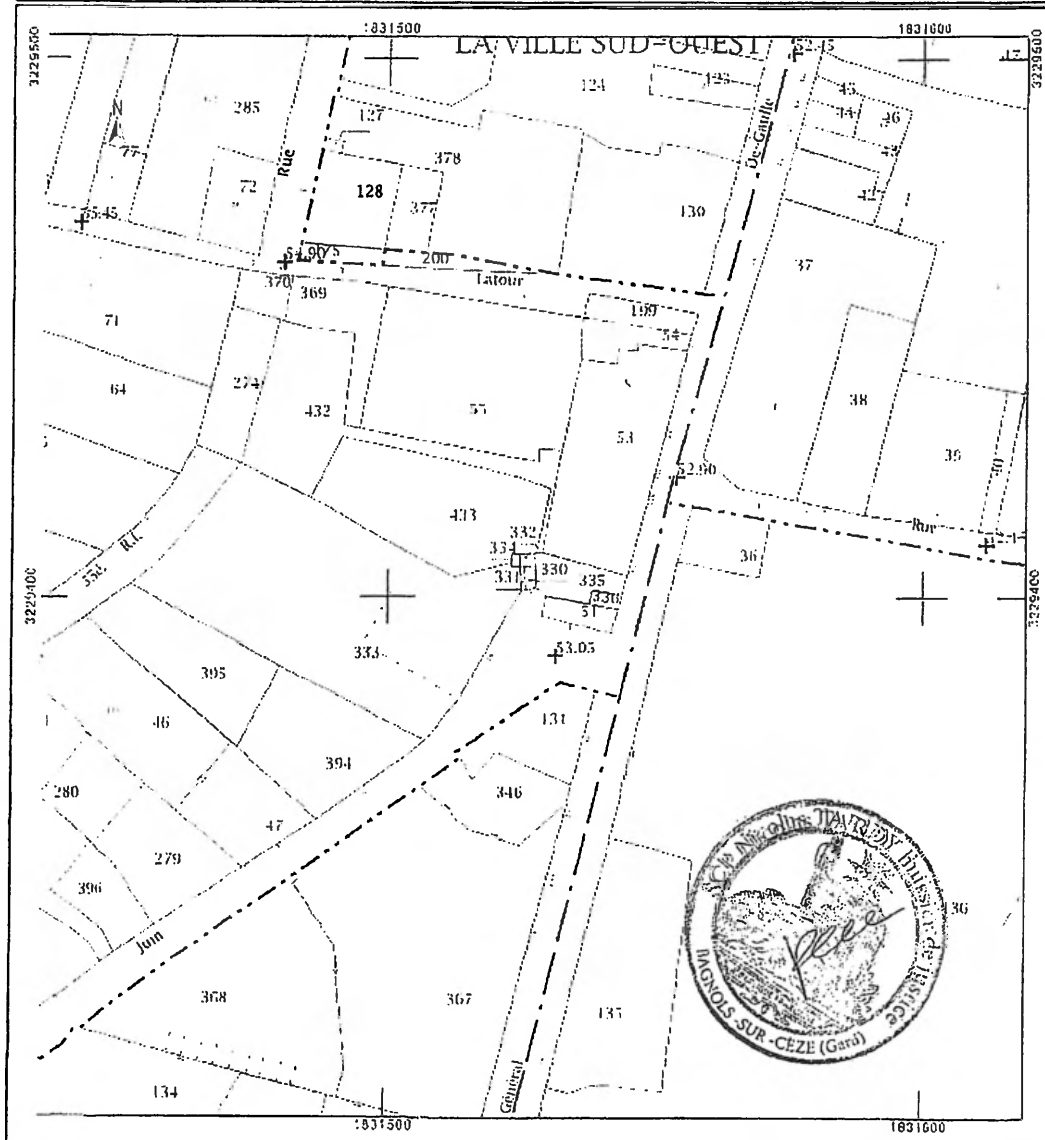
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH 30032  
30032 NIMES CEDEX 1  
tél. 04.66.87.60.67 -fax 04.66.87.60.67  
cdfi.nimes@dgi.finances.gouv.fr

Section : BL  
Feuille : 000 BL 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 11/07/2018  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC4  
© 2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



72



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence. 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes  
E-mail. [contact@edil-expertises.com](mailto:contact@edil-expertises.com) - Web. [www.edil-expertises.com](http://www.edil-expertises.com)  
Tél. 09 72 54 12 40 - Fax. 09 72 54 12 41

Siret. 510 020 761 00019 - APE 7120B

### Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **185038**  
Date du repérage : **19/12/2018**

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : .....**1 Rue du Maréchal Juin 30130 PONT-SAINT-ESPRIT**  
Références cadastrales : .....**BL n° 330, 332 et 334**  
Désignation du bien : .....**Lot n°2, Rez de chaussée**  
Périmètre de repérage : .....**Un appartement situé au rez de chaussée d'un immeuble collectif.**

#### B - Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom : .....  
Adresse : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier de justice**  
Nom et prénom : .....**SCP Nicolas TARDY**  
Adresse : .....**14 avenue Jean Perrin 30200 BAGNOLS-SUR-CÈZE**

#### 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 totale du lot

**Surface loi Carrez totale : 31,04 m<sup>2</sup>**  
**Surface hors Carrez totale : 1,02 m<sup>2</sup>**

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. 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.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

1/2  
73



**E - Détail des pièces**

<b>Pièces visitées</b>	<b>Surface Carrez</b>	<b>Surface annexe</b>
RDC - Séjour, cuisine	23,50	1,02
RDC - Salle d'eau, toilettes	7,54	0,00

Fait à **Nîmes**, le **19/12/2018**

Par **Alain JAUBERT** :

**EDIL**  
ZAC PARC 2000  
255, rue Claude Fauriol, bis  
34080 MONTPELLIER  
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

fh





## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes  
E-mail: [contact@edil-expertises.com](mailto:contact@edil-expertises.com) - Web: [www.edil-expertises.com](http://www.edil-expertises.com)  
Tél. 09 72 54 12 40 - Fax. 09 72 54 12 41

Siret: 510 020 761 00019 - APE 7120B

### Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **185032**  
Date du repérage : **19/12/2018**

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : .....**35 avenue du Général De Gaulle 30130 PONT-SAINT-ESPRIT**  
Références cadastrales : .....**BL 335 et 336**  
Désignation du bien : .....**Réunion des lots 2, 3 et 4**  
Périmètre de repérage : .....**Six appartements composants un immeuble collectif.**

#### B - Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom : .....  
Adresse : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier de justice**  
Nom et prénom : .....**SCP Nicolas TARDY**  
Adresse : .....**14 avenue Jean Perrin 30200 BAGNOLS-SUR-CÈZE**

#### 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 totale du lot

**Surface loi Carrez totale : 211,40 m<sup>2</sup>**

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. 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.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

1/3  
FS



E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface hors Carrez
<b>APPARTEMENT RDC PORTE 1</b>		
RDC - LOT 1 - Séjour, salle d'eau	27,25	0,00
RDC - LOT 1 - Toilettes	1,59	0,00
RDC - LOT 1 - Placard	1,88	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>30.72 m<sup>2</sup></b>	
<b>APPARTEMENT ETAGE 1 PORTE 2</b>		
1er étage - Séjour, cuisine	27,44	0,00
1er étage - Toilettes	1,16	0,00
1er étage - Chambre, salle d'eau	12,30	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>40.90 m<sup>2</sup></b>	
<b>APPARTEMENT ETAGE 1 PORTE 3</b>		
1er étage - Séjour, cuisine	23,68	0,00
1er étage - Toilettes	1,26	0,00
1er étage - Salle d'eau, chambre	10,11	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>35.05 m<sup>2</sup></b>	
<b>APPARTEMENT ETAGE 2 PORTE 4</b>		
2ème étage - Séjour, cuisine	35,17	0,00
2ème étage - Toilettes	1,27	0,00
2ème étage - Salle d'eau	1,95	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>38.39 m<sup>2</sup></b>	
<b>APPARTEMENT ETAGE 2 PORTE 5</b>		
2ème étage - Séjour, cuisine	19.80	0,00
2ème étage - Chambre	12.05	0,00
2ème étage - Salle d'eau, toilettes	2.95	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>34.80 m<sup>2</sup></b>	

76



<b>APPARTEMENT ETAGE 3 PORTE 6</b>		
3ème étage - Séjour, cuisine	21,07	3,89
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	4,26	0,00
3ème étage - Chambre	6,21	7,47
<b>TOTAL</b>	<b>31.54 m<sup>2</sup></b>	<b>11.36 m<sup>2</sup></b>

Fait à Nîmes, le 19/12/2018

Par **Alain JAUBERT** :

**EDIL**  
ZAC PAC 2000  
255, rue Claude Lorrain, bis  
34080 MONTPELLIER  
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

77

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 17/08/2018  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1806234882

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 202 PONT ST ESPRIT						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BL	0332			1A RUE DU MARECHAL JUIN	0ha00a06ca					
BL	0334			1B RUE DU MARECHAL JUIN	0ha00a05ca					
BL	0335			35 AV GAL DE GAULLE	0ha01a03ca					
BL	0330			1A RUE DU MARECHAL JUIN	0ha00a08ca					
BL	0330	001	2	0/ 1000						
BL	0336			35 AV GAL DE GAULLE	0ha00a16ca					
BL	0336	001	2	256/ 1000						
BL	0336	001	3	308/ 1000						
BL	0336	001	4	180/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

78!



ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL								
2017		30 0		202		PONT ST ESPRIT		020												+00808						
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	
09	BL	335		35	AV GAL DE GAULLE	0403	A	01	00	01001	0280963 N	202A	C	H	AP	6M	515								P	
09	BL	335		35	AV GAL DE GAULLE	0403	A	01	01	01001	0208805 P	202A	C	H	AP	6M	747								P	
09	BL	335		35	AV GAL DE GAULLE	0403	A	01	02	01001	0208807 F	202A	C	H	AP	6M	715								P	
09	BL	335		1 A	RUE DU MARECHAL JUIN	0581	A	02	00	01001	0319026 J	202A	C	H	AP	6M	515								P	
09	BL	336		35	AV GAL DE GAULLE	0403	02	01	01	02001	0208806 K	202A	C	H	AP	6M	532								P	
09	BL	336		001	LOT 0000002 256 / 1000	0403	02	01	02	02001	0208808 B	202A	C	H	AP	6M	449								P	
09	BL	336		001	LOT 0000003 308 / 1000	0403	02	01	03	01001	0319029 W	202A	C	H	AP	8	149								P	
09	BL	336		001	LOT 0000004 180 / 1000	0403	02	01	03	01001	0319029 W	202A	C	H	AP	8	149								P	
R EXO 0 EUR																	R EXO 0 EUR									
REV IMPOSABLE COM 3622 EUR																	DEP 3622 EUR									
R IMP 3622 EUR																	R IMP 3622 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	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille				
09	BL	332	1 A	RUE DU MARECHAL JUIN	0581	0050		1	202A				6	0											
09	BL	334	1 B	RUE DU MARECHAL JUIN	0581	0049		1	202A				5	0											
09	BL	335	35	AV GAL DE GAULLE	0403	0052		1	202A				103	0											
R EXO 0 EUR																	R EXO 0 EUR								
REV IMPOSABLE 0 EUR																	TAXE AD 0 EUR								
CONF 144																	R IMP 0 EUR					MAJ TC 0 EUR			

Source Direction Générale des Finances Publiques page : 1

67

Département  
**GARD**

Commune  
**PONT ST ESPRIT**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant  
**NIMES**  
67 RUE SALOMON REINACH 30032  
30032 NIMES CEDEX 1  
tél. 04.66.87.60.67 -fax 04.66.87.60.67  
cdf.nimes@dgi.finances.gouv.fr

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : BL  
Feuille : 000 BL 01

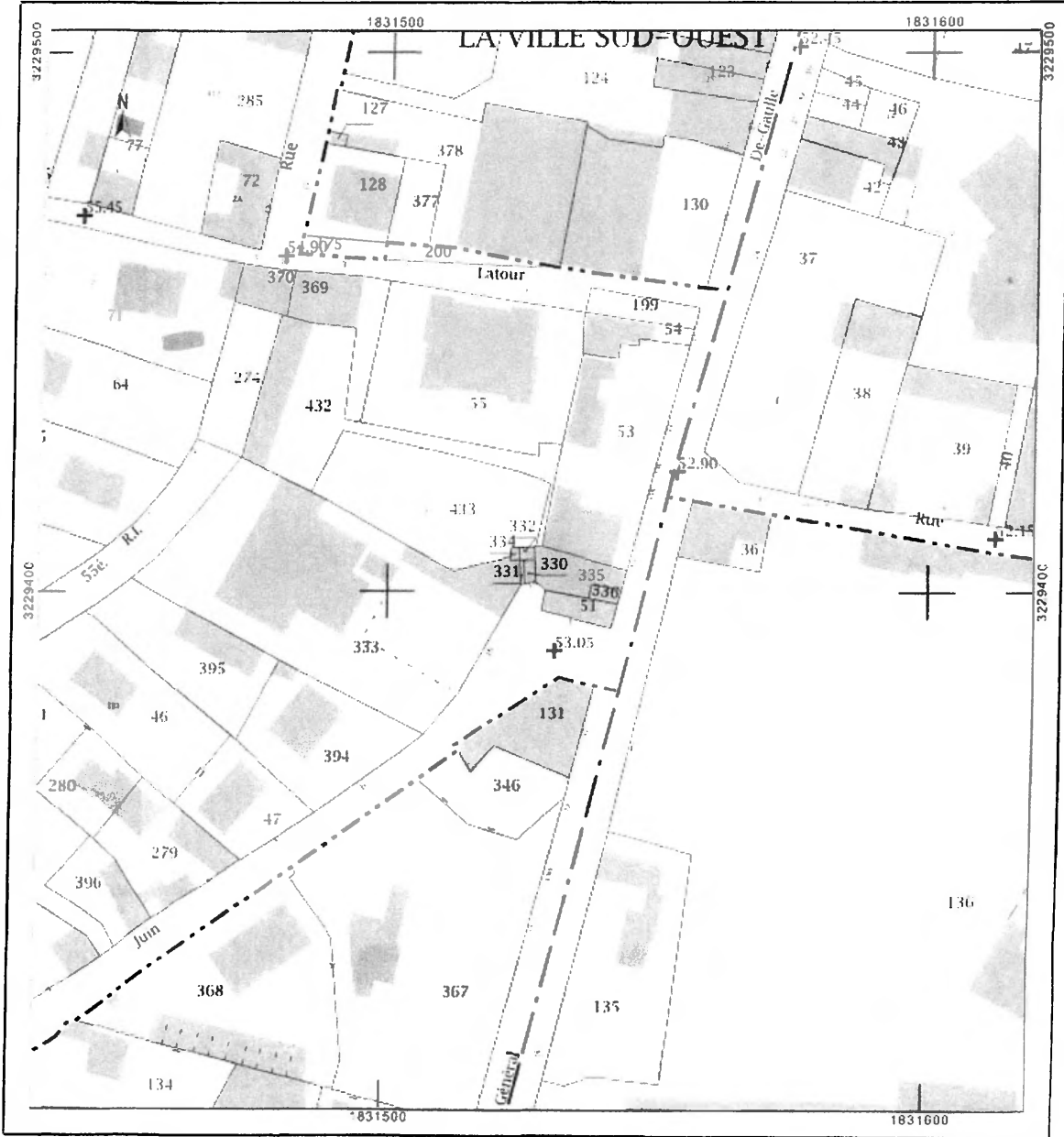
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/07/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



80

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :  
GARD  
Commune :  
PONT ST ESPRIT

Section : **BL**  
Feuille(s) :  
Echelle d'origine :  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 17/08/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits  
Cachet du service d'origine :

NIMES  
67 RUE SALOMON REINACH

30032 NIMES CEDEX 1  
Téléphone : 04.66.87.60.67  
Fax : 04.66.87.60.67  
cdif.nimes@dgi.finances.gouv.fr

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

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





**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, en attente de publication au J.O.

### **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.

82



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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 15 – VENTE 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 la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE 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<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Chapitre V : Clauses 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

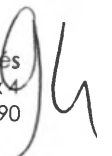
d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **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<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 **25 000 €** outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau 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 11/02/2019**  
**Maître Gabriel CHAMPION,**  
**Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,**



16, rue des Greffes  
BP 60189  
30012 Nîmes Cedex 4  
Tél. : 04.66.36.08.46  
Fax : 04.66.36.66.90  
www.rdavocats.fr

as