

## Cahier des conditions de vente

**Clauses et conditions auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de Nîmes siégeant dite ville au palais de Justice, salle ordinaire des dites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur**

### Sur saisie immobilière

#### En un seul lot

Un ensemble immobilier situé à Nîmes (Gard) 9 rue des Arènes, à usage d'habitation et à usage commercial, élevé de quatre étages en rez de chaussée, cadastré section EY N° 217, d'une surface de 97 ca, soit le lot n°2 correspondant à un local à usage d'habitation situé au 1<sup>er</sup> étage, sur l'entier niveau du bâtiment, avec un balcon

#### AUX REQUETE, POURSUITE ET DILIGENCES DE

La **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** S.A, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 381 804 905, dont le siège social est 4, rue du Général Foy à PARIS CEDEX (75378) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Représentée par Me Caroline FAVRE DE THIERRENS, Avocat au Barreau de NIMES ; membre **ELEOM Avocats, AIARPI intervenant par la SCPA MONCEAUX FAVRE DE THIERRENS BARNOUIN THEVENOT VRIGNAUD** , Avocats associés au Barreau de Nîmes, y demeurant 63, avenue Jean Jaurès 30900 NIMES, qui se constitue sur la présente et ses suites, chez qui pourront être notifiés les actes, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit

Chez qui pourront être notifiés les actes et les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit

#### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'un acte de M° LOURADOUR-LE DIASCORN, notaire au sein de la SCP DUTOUR, GRANGER, LACOSTE, PAGES, PRIGENT, SARRAZY, notaires à Bordeaux, 34 cours Maréchal Foch, en date du 29 décembre 2011, contenant vente en l'état futur de rénovation par France PIERRE PATRIMOINE et prêt par la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER, au profit de Monsieur François Robert Henri BRABANT

Le poursuivant sus-dénoté et domicilié, a suivant exploit de la SCP DARRAS DELAMAIDE MARTIN, huissiers de justice à Villeneuve d'Ascq, en date du 6 septembre 2016, fait notifier commandement à :

**Monsieur BRABANT François Robert Henri** né le 22/11/1949 à DOUAI de nationalité française, divorcé de Madame Marie-France Renée LEPOINT, non remarié, domicilié 115, rue Jules Guesde à LOUVIL (59830), où étant et parlant à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué sus dénommé et domicilié :

le montant de sa créance, arrêtée à la somme de 291 559.99 €, se décomposant comme suit :

Echéances impayées	65 994.92 €
Capital restant dû au 15/01/2016	214 399.96 €
Intérêts du 15/01/16 au 14/06/16 (205368,31 € x 1.83 % x 151/365 =)	1 554.78 €
Assurance	299.64 €
Indemnité contractuelle	19 627.64 €
Capital non débloqué	- 9 030.95 €
Ristourne d'intérêts capitalisés	- 1 286.00 €
Frais de procédure	mémoire
TOTAL	291 559.99 €

Selon décompte de créances annexé au présent acte, précision faite que depuis la délivrance dudit commandement la créance de la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER a augmenté, pour atteindre, suivant décompte arrêté au 28 novembre 2016, la somme de 296 875.66 €.

Le coût du présent commandement et tous frais et avances, sous réserve expresse et sans préjudice de tout autre du, droits et actions, des intérêts échus, et de tous autres frais et légitimes accessoires

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai le commandement de payer dont s'agit sera publié sur les registres du 1er bureau de la conservation des hypothèques de Nîmes, pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par les articles 13 à 17 du décret du 27 juillet 2006 et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au premier bureau de la conservation des hypothèques de Nîmes le 3 novembre 2016 volume 2016 S N°00098

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du 26 janvier 2017 à 10 h par devant Monsieur le Juge de l'Exécution près Tribunal de Grande Instance de Nîmes statuant en matière de saisie immobilière, cela suivant exploit de la SCP DARRAS, huissiers de justice à Villeneuve d'Ascq en date du 5 décembre 2016

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du JEUDI 26 janvier 2017 à 10 heures, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

## DESIGNATION

Les biens immeubles appartenant à Monsieur BRABANT se trouvent donc sur la commune de NIMES (GARD) 9 Rue des Arènes.

Ils se composent d'un ensemble immobilier à usage d'habitation et à usage commercial, élevé de quatre étages en rez de chaussée, cadastré section EY N° 217, d'une surface de 0ha 0a 97 ca, soit le lot n°2 correspondant à un local à usage d'habitation situé au 1<sup>er</sup> étage, sur l'entier niveau du bâtiment, avec un balcon, avec les 241/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales et avec les 291/1000<sup>ème</sup> des charges d'entretien de l'entrée et de l'escalier

## DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1949 en copropriété et en rez-de-chaussée surélevé de 4 étages, sans ascenseur.

La façade est crépie et en bon état.

L'immeuble, au sein duquel sont présents un local commercial en rez-de-chaussée et divers locaux d'habitation aux étages, est équipé de volets en bois battants peints en bleu et de gouttières.

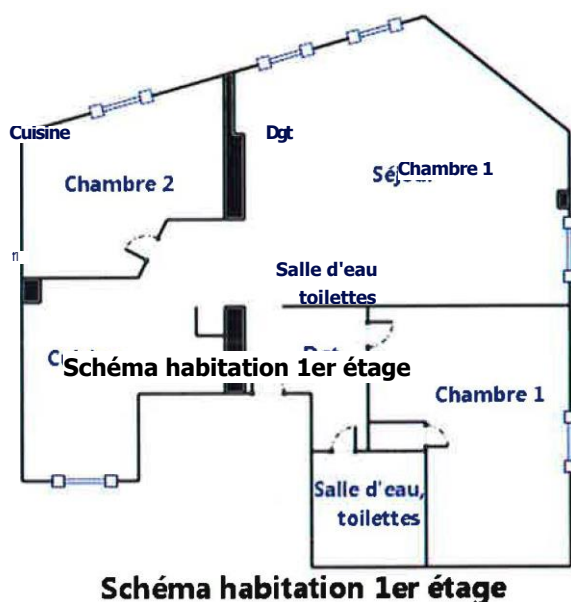
Les parties communes sont entretenues et en très bon état.

## DESCRIPTION INTERIEURE :

Il s'agit d'un appartement de type 3 en très bon état situé au 1<sup>er</sup> étage sur l'entier niveau du bâtiment avec un balcon, d'une surface d'environ 62,16 m<sup>2</sup>, et ayant fait l'objet d'une rénovation.

Ci-après le plan établi par la société EDIL à titre indicatif :

L'accès se fait au moyen d'une porte en bois.



PIECE PRINCIPALE — SALON —  
SEJOUR

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur beige, marron et rouge.

Une partie des murs est en pierres apparentes.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche.

Trois points lumineux avec douille et ampoule sont présents en plafond, ainsi que quatre spots. Cette pièce est ajourée par deux fenêtres, double battant, double vitrage, encadrement bois, et garde-corps, donnant, pour l'une, au Sud (avec vue directe sur les arènes de Nîmes), pour l'autre, à l'Ouest.

Présence d'une porte-fenêtre ajourant cette même pièce, double battant, encadrement bois, double vitrage donnant au Sud sur un petit balcon avec, également, vue directe sur les Arènes.

Y sont installés deux convecteurs électriques de type radian ainsi qu'un visiophone.

DEGAGEMENT

Le sol est revêtu d'un parquet.

Les murs ainsi que le plafond sont revêtus d'une peinture blanche.

Deux spots sont présents en plafond et éclairent cette zone.

SALLE DE BAINS :

On accède à cette pièce au moyen d'une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris avec plinthes assorties.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur beige.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur bleu.

Trois spots sont présents en plafond.

Y sont installés :

- Une cuvette de type émail blanc avec chasse d'eau dorsale, double débit,
- un chauffage électrique type sèche-serviette fixé au mur
- un bloc lavabo sur pied avec un lavabo, robinetterie mitigeur, un miroir fixé au-dessus avec point lumineux,
- une cabine de douche bâti avec un bac de douche de type émail blanc, pommeau de douche, flexible douche, robinetterie mitigeur, barre de douche avec porte coulissante en plastique ; au niveau de la douche, les murs sont faïencés.

CHAMBRE NUMERO 1 :

On accède à cette pièce au moyen d'une porte en bois.

Le sol est revêtu d'un parquet.

Les murs sont peints de couleur beige et bleue.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche.

Un point lumineux avec douille et ampoule en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre double battant, double vitrage, encadrement bois, donnant à l'Ouest.

Y est installé un convecteur électrique de type radian ainsi qu'un placard mural, une porte avec à l'intérieur une penderie et trois étagères.

CUISINE :

Le sol est revêtu d'un carrelage gris avec plinthes assorties.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur beige, à l'exception du mur Ouest qui est recouvert de pierres apparentes.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche.

Un point lumineux avec douille et ampoule est présent en plafond, ainsi que 4 spots.

Y est installé un placard mural, deux portes, avec à l'intérieur système de rangement de type étagères ainsi qu'un cumulus de marque « CHAFFOTEAUX ».

Y est également installé un radiateur électrique de type radian ainsi qu'une cuisine intégrée avec un évier deux bacs, robinetterie mitigeur, plan de travail, meuble de rangement en partie basse et en partie haute ainsi qu'une plaque vitro céramique quatre feux de marque « GLEM ».

Cette pièce est ajourée par une fenêtre, un battant, encadrement bois, double vitrage avec grille de protection donnant au Nord.

### 'CHAMBRE NUMERO 2 :

On accède à cette pièce par la cuisine par une porte en bois.  
Le sol est revêtu d'un parquet.  
Les murs sont en partie peints, en partie en pierres apparentes.  
Le plafond est revêtu d'une peinture blanche.  
Un point lumineux avec douille et ampoule en plafond éclaire cette pièce.  
Cette pièce est ajourée par une fenêtre double battant, double vitrage, encadrement bois avec grille de protection donnant au Sud avec vue directe sur les arènes.  
Y est installé un convecteur électrique de type radian.

### SYSTEME DE CHAUFFAGE :

Il s'agit de convecteurs électriques NFC (système individuel).

### SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

Il s'agit d'un chauffe-eau électrique récent (système individuel)

### SYSTEME DE VENTILATION :

Il s'agit d'une VMC SF Hygro (extraction).

### SYNDIC :

Il s'agit de la société FONCIA, 11 Avenue Feuchères 30000 NIMES.

### OCCUPATION :

Cet appartement est vide et libre d'occupation.

Il est joint au présent cahier des conditions de vente, outre le PV descriptif les expertises techniques ainsi que les métrés, qui font apparaître une superficie Loi Carrez totale de 62.16 m<sup>2</sup>

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur BRABANT François Robert Henri pour les avoirs acquis suivant acte de vente en l'état futur de rénovation, contenant prêt, de M<sup>o</sup> LOURADOUR LE DIASCORN, notaire, en date du 29 décembre 2011, publié le 30 janvier 2012 références 2012 P N°1672

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tout acte de propriété antérieur qu'il avisera, toute autorisation lui étant donnée par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet

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'Art. 6 du décret numéro 67 - 223 du 17 mars 1967 et 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 et prénoms domicile réel ou élu de l'acquéreur

## **CONDITIONS GENERALES**

### **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**

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

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

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

#### **Article 3 – Etat de l'immeuble**

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

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

#### **Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

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

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

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

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

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

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

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

#### **Article 6 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

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

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

### **Article 7 – Servitudes**

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

## **Chapitre II : 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.

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

### **Article 9 – Garantie À fournir par l'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.

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.

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.

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.

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 devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

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

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

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

#### **Article 15 – Vente 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.

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

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

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

#### **Article 17 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 18 – Obligation solidaire des co-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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

### **Article 20 – 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.

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

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

### **Article 21 – Contributions et charges**

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

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

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

### **Article 22 – Titres de 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 depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

### **Article 23 – Purge des inscriptions**

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

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

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

### **Article 24 – Paiement provisionnel du 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.

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

#### **Article 26 – Election de domicile**

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

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

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

### ***Chapitre V : Clauses 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**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**40.000 € (QUARANTE MILLE EUROS)**

Fait à Nîmes

Avocat poursuivant