KARTEL SELARL HARNIST AVOCAT

1 Place de la Maison Carrée
30000 NIMES

Doss. 20250075

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions ci-après énumérées.

Maître Sonia HARNIST - AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée - 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

I. CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions

auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de NIMES** séant dite ville au Palais de Justice, Boulevard des Arènes – 30000 NIMES, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

COMMUNE DE CASTILLON DU GARD (30210)

Une maison d'habitation formant l'aile ouest d'un ensemble immobilier connu sous le nom de « CHATEAU DE BELLEVUE », cadastrée :

SECTION B N°613 LIEUDIT 5196 N 86, d'une contenance cadastrale de 35a 33ca

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et bien immobiliers désignés appartiennent à , ensuite de l'acquisition qu'elle a faite suivant ;

1°) un acte de vente reçu le 1er juillet 1968 par Maître Christian ANDRIEU, Notaire à REMOULINS (30), dont une copie authentique a été publiée au 2ème Bureau de la Conservation des hypothèques de NIMES le 06 novembre 1968, Volume 17 N° 316

2°) une attestation immobilière reçue le 17 juin 1996 par Maître MAILLARD, Notaire à UZES (30) et une attestation rectificative du 27 septembre 1996, publiées au 2ème Bureau de la Conservation des hypothèques de NIMES les 05 août et 02 octobre 1996, Volume 1996P N° 5617 et 6871

3°) un acte de partage reçu le 29 novembre 2001 par Maître ISNARD, Notaire à SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE (30), publié au 2ème Bureau de la Conservation des hypothèques de NIMES le 22 janvier 2002, Volume 2002P N° 469

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

MISE A PRIX : 60 000,00 €
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à Conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 542029848, dont le siège social est 182 Avenue de France 75013 PARIS 13E ARRONDISSEMENT (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Élisant domicile au cabinet de Maître Sonia HARNIST, membre de la SELARL HARNIST AVOCAT, Avocat plaidant, Avocat au Barreau de NIMES, demeurant 1 Place de la Maison Carrée 30000 NIMES • Tél : 04.66.27.00.14 / 04.66.27.00.13 • s.harnist@groupekartel.fr

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE :

Le SERVICE DES DOMAINES – POLE DE MONTPELLIER – DDFiP de l'HERAULT - Gestion des Patrimoines Privés de Montpellier, dont le siège est 334 Allée Henri II de Montmorency 34000 MONTPELLIER, agissant par son représentant en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

En sa qualité de curateur de la succession

Nommé à ces fonctions suivant une ordonnance rendue le 23 octobre 2025 par Madame le Président du Tribunal judiciaire de NIMES

DEBITEUR SAISI

3

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LE DOUCEN CANDON & ASSOCIES, Commissaires de justice à MONTPELLIER, à **LE SERVICE DES DOMAINES – POLE DE MONTPELLIER – DDFIP de l'HERAULT- Gestion des Patrimoines de MONTPELLIER** le 28 novembre 2025, publié, pour valoir saisie, au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1, le 16 janvier 2026 sous les références volume **2026 S N°3**

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié passé par-devant Maître Eric DUGAS, Notaire à NIMES (30), en date du 09 juillet 2009, par lequel le CREDIT FONCIER DE FRANCE a consenti à Madame Ursula Anna Marie Hélène KHOL veuve JERNE née le 13 avril 1937 à HANNOVRE (Allemagne), un prêt viager hypothécaire d'u montant total de 60.000,00 € remboursable au taux de 8,95% l'an.

- garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée le 30 juillet 2009, Volume 2009 V N°1969 au service de la publicité foncière de NIMES 2
- ledit prêt rendu exigible par le décès de l'emprunteuse.

les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES SUIVANTES :

CRÉDIT FONCIER

Dossier : JERNE
Contrat n° : 2000933
Suivi par : A9831500
Hors loi Scrivener

DECOMPTE AU 26/05/2025

			Intérêts et Accessoires	Principal
- Créance au 25/10/2023				204 588,93 €
- Intérêts de retard au taux légal de du 25/10/2023 au 25/01/2024	0,00000% *	sur 204 588,93 €	0,00 €	
- Intérêts de retard au taux légal de du 26/01/2024 au 30/06/2024	5,07000%	sur 204 588,93 €	4 461,67 €	
- Intérêts de retard au taux légal de du 01/07/2024 au 31/12/2024	4,92000% - *184jour(s)*	sur 204 588,93 €	5 074,26 €	
- Intérêts de retard au taux légal de du 01/01/2025 au 26/05/2025	3,71000% - *146jour(s)*	sur 204 588,93 €	3 036,10 €	
Sous total			*12 572,03 €*	*204 588,93 €*

SOLDE GENERAL 217 160,96 €

Soit la somme de 217.160,96 euros outre intérêts au taux légal à compter du 27 mai 2025 jusqu'à parfait paiement

4

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiqué,
- l'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES 1,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de NIMES
- la constitution de Maître Sonia HARNIST, avocat constituée pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- et les indications d'Etat Civil des parties.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du **Tribunal Judiciaire de NIMES**, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à NIMES (30000), Palais de Justice, Boulevard des Arènes – 30000 NIMES, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SCP QUENIN-TOURRE-LOPEZ, Commissaires de justice à NIMES, en date du **14 Janvier 2026** intégralement joint au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et bien immobiliers désignés appartiennent à , ensuite de l'acquisition qu'elle a faite suivant ;

1°) un acte de vente reçu le 1er juillet 1968 par Maître Christian ANDRIEU, Notaire à REMOULINS (30), dont une copie authentique a été publiée au 2ème Bureau de la Conservation des hypothèques de NIMES le 06 novembre 1968, Volume 17 N° 316

2°) une attestation immobilière reçue le 17 juin 1996 par Maître MAILLARD, Notaire à UZES (30) et une attestation rectificative du 27 septembre 1996, publiées au 2ème Bureau de la Conservation des hypothèques de NIMES les 05 août et 02 octobre 1996, Volume 1996P N° 5617 et 6871

3°) un acte de partage reçu le 29 novembre 2001 par Maître ISNARD, Notaire à SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE (30), publié au 2ème Bureau de la Conservation des hypothèques de NIMES le 22 janvier 2002, Volume 2002P N° 469

5

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la Conservation des Hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que le bien est inoccupé

COPROPRIETE :

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars l967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

MATRICE CADASTRALE :

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME :

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges et des conditions de la vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le requérant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

7

SERVITUDES :

L'adjudicataire 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, telles qu'énoncées dans l'état hypothécaire sur formalité et plus particulièrement :

Servitude perpétuelle de passage par tous moyens et en tout temps sur l'allée du parc NORD d'une largeur de 4 mètres depuis le portail sur la route nationale jusqu'au parc ouest, **profitant à la parcelle cadastrée section B N°613.**

Servitude de puisage et de pompage, à toute heure du jour et de la nuit du puits existant dans la cour de l'immeuble côté OUEST, parcelle cadastrée section B N°613, avec installation particulière, **au profit des parcelles cadastrées section B N°740, 780 & 782.** Droit d'accès au puits en vue d'y installer ou d'y réparer les installations et matériel de pompage lorsque de telles nécessités se présenteront. Seuls les moteurs électriques pourront être utilisés.

RAPPEL DE SERVITUDES

1/ Aux termes de l'acte de vente par Monsieur SELLIER au profit de Monsieur et Madame Lucien MALEZ reçu par Maître Christian ANDRIEU, alors notaire à REMOULINS (Gard), le 26 février 1974, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de NIMES (Gard), le 03 avril 1974, volume 700 n°22, il a été rappelé ce qui suit littéralement retranscrit :

« **Servitude de passage**

Monsieur SELLIER vendeur déclare qu'il a dans un acte reçu par Maître ANDRIEU, Notaire soussigné le 1er juillet 1968 consenti à Monsieur et Madame NIELS KAJ JERNE une servitude perpétuelle de passage par tous moyens et en tous temps sur l'allée du parc nord d'une largeur de quatre mètres depuis le portail sur la route Nationale jusqu'au parc ouest.

Cette servitude profite donc à la parcelle cadastrée section, B n°613 de 35ares 33 centiares appartenant actuellement à M. et Mme NIELS KAJ JERNE par suite de l'acquisition du 1er juillet 1968 publié à la conservation des hypothèques de NIMES le 06 novembre suivant volume 17 n°316, et grève la parcelle section B n° 614 présentement vendue.

Monsieur et Madame MALEZ, acquéreurs s'obligent et obligent tous propriétaires successifs de l'ensemble immobilier acquis à respecter cette servitude.

b) conditions particulières

1°- L'entretien et les réparations des éléments utilisés en commun seront supportés à raison de moitié par les acquéreurs et M. Mme NIELS KAJ JERNE.

2°- Le droit de passage sur l'allée du parc nord sera commun entre les acquéreurs et M. Mme NIELS KAJ JERNE.

3°- Monsieur et Madame MALEZ acquéreurs auront le droit de puisage et de pompage, à toute heure du jour et de la nuit du puits existant dans la cour de l'immeuble côté ouest, toutefois ils devront avoir leur installation particulière.

Le souterrain de forme carré reliant la cour sud au grand puits reste la propriété de M. et Mme MALEZ qui en auront l'utilisation à titre exclusif.

M. Mme MALEZ acquéreurs auront droit d'accès au grand puits en vue d'y installer ou d'y réparer leurs installations et matériel de pompage lorsque de telles nécessités se présenteront.

Seuls les moteurs électriques pourront être utilisés.

4°- Dans le contrat de vente par Monsieur et Madame GAZAGNE à Monsieur SELLIER vendeur aux présentes reçu par Me ANDRIEU, Notaire soussigné il a été stipulé ce qui suit relativement au puits qui se trouve dans la cour côté ouest :

A cet égard il est expressément convenu entre les parties que Monsieur et Madame GAZAGNE vendeurs aux présentes, auront la libre disposition et jouissance à toute heure du jour et de la nuit du puits existant dans la cour de l'immeuble côté ouest.

Les frais d'entretien de ce puits dit « Grand puits » ceux du système de pompage assuré par un moteur 5ch Bernard à essence, et un moteur électrique, et les frais de carburant et d'électricité seront à la charge de celui qui l'utilisera.

M. Mme MALEZ acquéreurs s'engagent à respecter cette clause dont ils déclarent avoir parfaite connaissance.

Etant ici précisé qu'un moteur à essence et une pompe sont la propriété de M. Mme GAZAGNE précédents propriétaires.

5°- M. Mme MALEZ acquéreurs ont le droit de jeter les effluves de leur fosse septique dans la canalisation d'évacuation, mais le branchement ne pourra être effectué que dans la partie de canalisation située hors la propriété de Monsieur et madame NIELS KAJ JERNE.

6°- Monsieur et Madame MALEZ s'engagent à faire assurer leurs bâtiments contre le recours des voisins à une compagnie française notoirement solvable, pour un montant illimité.

7°- Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 1er juillet 1968 sus relaté, il a été stipulé ce qui est ci-après littéralement rapporté :

« Monsieur SELLIER se réserve la faculté d'exercer dans la partie restant sa propriété les activités hôtelières et toutes les activités connexes relatives à l'hébergement, la restauration, la vente de boissons, etc.

Les seules activités interdites sont celles concernant des enfants ou adultes anormaux, toutes autres collectivités n'entraînant pas de dérangements particuliers, comme maison de retraite, de repos, de santé, etc.... restent autorisées.

Les bruits excessifs de caractère industriel sont seuls prohibés ; tous autres bruits normaux, y compris la musique, restent autorisées ; cette clause est réciproque entre vendeur et acquéreur.

Les acquéreurs s'obligent solidairement à respecter ces clauses particulières. »

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Carole HUGUET, Notaire à REMOULINS, le 26 avril 2006, publié au deuxième bureau des hypothèques de NIMES le 09 juin 2006, volume 2006 P numéro 4612, contenant donation à titre de partage anticipé par M. et Mme MALEZ au profit de leur fille, il a été constitué la servitude ci-après littéralement relatée :

« -/-

Madame JERNE, comparante aux présentes, consent sur la parcelle lui appartenant, sise sur la commune de CASTILLON-DU-GARD (Gard) au lieudit « Bellevue » cadastrée section B numéro 613, au profit des parcelles sises même commune et lieudit cadastrées section B numéros 740, 780 et 782, objet des présentes, une servitude de puisage et de pompage, à toute heure du jour et de la nuit, du puits existant dans une cour de l'immeuble côté ouest, étant ici précisé que le pompage devra être fait avec une pompe électrique et non une pompe à essence.

Les présentes sont faites sans rémunération.

FONDS SERVANT :

Sur la commune de CASTILLON DU GARD
La parcelle cadastrée :
Section B numéro 613 lieudit Bellevue pour une contenance de 35a 33ca

Origine de propriété :
Ladite parcelle appartient à Madame JERNE savoir :

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian ANDRIEU, alors notaire à REMOULINS (Gard) le 1er juillet 1968 publié au 2ème bureau des hypothèques de NIMES (Gard) le 06 novembre 1968 volume 17 n°316.

FONDS DOMINANT
Sur la commune de CASTILLON DU GARD
Les parcelles cadastrées :
Section B numéro 740, lieudit Bellevue pour une contenance de 8a 25ca
Section B numéro 780, lieudit Bellevue pour une contenance de 1a 09ca
Section B numéro 782, lieudit Bellevue pour une contenance de 94ca.

Origine de propriété :
Lesdites parcelles faisant l'objet des présentes.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques de NIMES II (Gard), la présente servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €).
Réquisition de publication :
Les parties requièrent de Monsieur le Conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente constitution de servitude. »

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :

- **État parasitaire – Termites**

Les futurs acquéreurs sont informés que l'immeuble peut être atteint de termites ou de tous autres insectes xylophages.
S'agissant d'immeubles bâtis un état parasitaire est annexé au présent cahier.

- **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, est annexé au présent cahier.

- **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 est annexé au présent cahier.

- **État des risques naturels et technologiques**

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques est annexée au présent cahier.

10

- **Certificat de performance énergétique**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier

- **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 est annexé au présent cahier.

- **Certificat de surface privative**

Un certificat de surface privative est annexé au présent cahier.

CLAUSE SPÉCIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTÉRÊTS :

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avéreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

11

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20e, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

DISPOSITIONS FISCALES

1- Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du code général des impôts) ou à la TVA (article 257 du code général des impôts).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

12

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.

b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – <u>Représentation fiscale du vendeur</u>

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR :

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 R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2ème alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

14

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
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 : 04/07/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3004101500

SF2519189790

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 030 *Commune :* 073 CASTILLON-DU-GARD

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0613			5196 N 86	0ha35a33ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE 15

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

SPDC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété

16

Année de référence : 2024	Département : 30 0	Commune : 073 CASTILLON-DU-GARD	TRES : 062	Numéro communal : K00011

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire	Numéro propriétaire : MBRJLF	Né(e) le [redacted] à

Nom : [redacted] Prénom :

Adresse :

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	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	RC TEOM
02	B	613		5196	N 86	0087	01	01	00	01001	300730033509	073A	C	H	MA	4	5270							P		5 270

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
5 270 euro(s)	0 euro(s)	5 270 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation															Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
02	B	613	5196	N 86	0087	0167	1	073A		S		Sols		35	33	0,00							

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	35	33	0	0	0	0	0	0

Délivré le 04/07/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques

Département :
GARD

Commune :
CASTILLON-DU-GARD

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 10/03/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

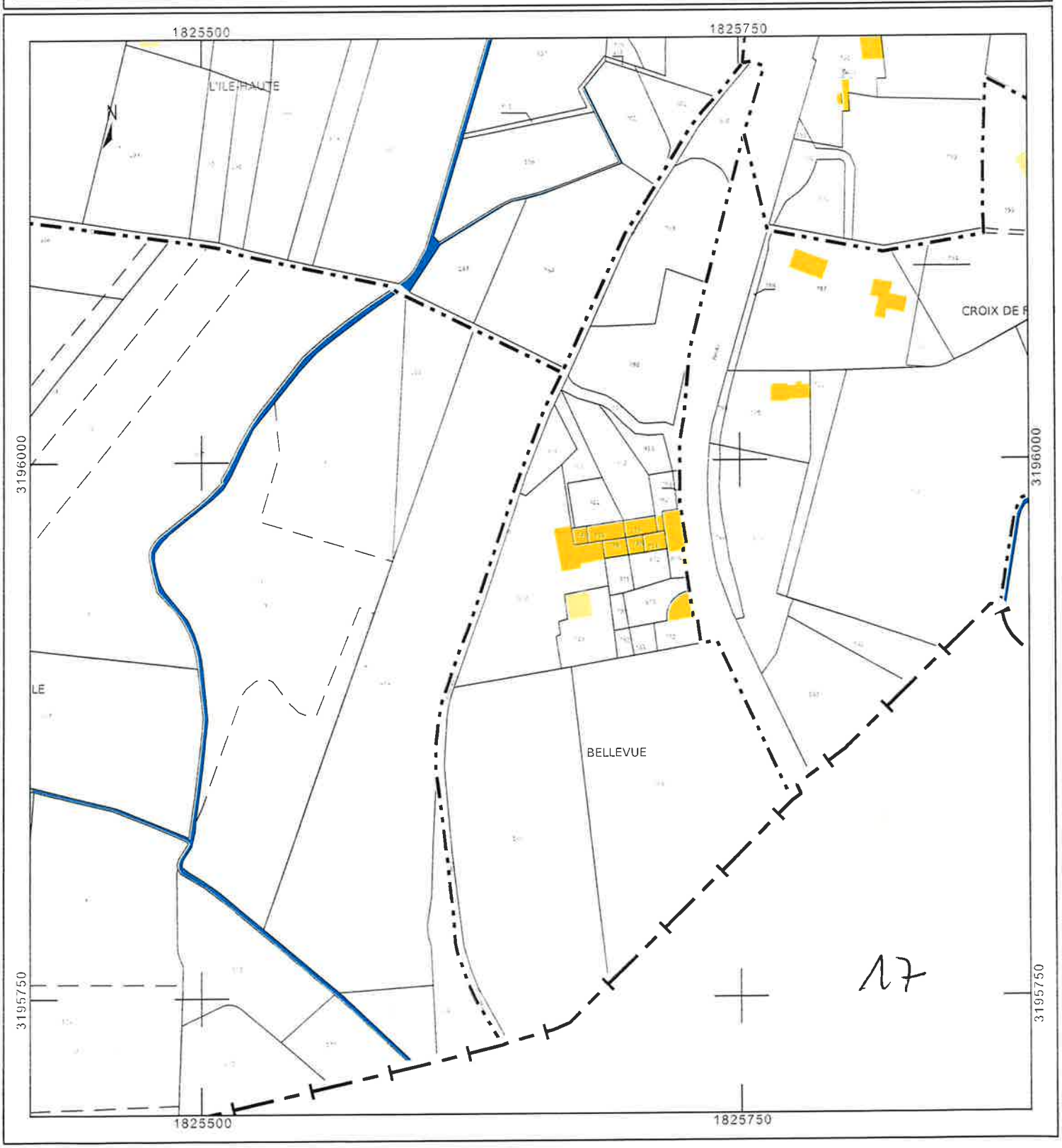
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC DU GARD
67 RUE SALOMON REINACH 30032
30032 NIMES CEDEX 1
tél. 04.66.87.60.60 -fax
sdif30.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



II. CONDITIONS GENERALES

Conseil National des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1 er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1 er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

337

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

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.

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14

MISE A PRIX – ENCHERES :

L'adjudication aura lieu **EN UN SEUL LOT**, à l'audience du **Juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de NIMES,** sur la mise à prix ci-après, savoir :

MISE A PRIX : 60 000 €
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 euros.

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 euros.

FAIT A NIMES le 17 Mars 2026

Maître Sonia HARNIST, Avocat au Barreau de NIMES

341

Maître Sonia HARNIST – AVOCAT
1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES
Tél : 04.66.27.00.14