

CHABANNES
RECHE
BANULS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugée à l'audience des saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de Nîmes, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, et en un lot.

Au jour et heure qui seront ultérieurement fixés, la vente sur saisie immobilière portant sur :

LA SAISIE IMMOBILIERE PORTE SUR LES BIENS OU DROITS DESIGNES CI-DESSOUS :

I. LOTS N°31, 36, 17 :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LES ANGLERS (GARD) 39133 34 Avenue de Verdun.

Figurant ainsi au cadastre :

SECTION	NUMERO	DESIGNATION	SURFACE
AS	576	34 avenue de Verdun	00 ha 13 a 77 ca
AS	577	32 avenue de Verdun	00 ha 04 a 04 ca

Total surface : 00 ha 17 a 78 ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée AS 576 provient de la division de la parcelle de plus grande contenance cadastré AS 200 et la parcelle cadastrée AS 577 provient de la division de la parcelle de plus grande contenance cadastré AS 199.

Le(s) lot(s) de copropriété au(x)quel(s) :

Dans le bâtiment C

Lot numéro trente et un (31)

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement duplex comprenant :
au deuxième étage, une entrée avec deux placards, une cuisine, une chambre avec placard, un séjour, une salle de bains/WC, un escalier privatif et la jouissance privative d'un balcon,

au troisième étage, deux chambres avec placard, une salle de bains, un dégagement et la jouissance privative d'une terrasse.

Et les neuf cent quarante-deux / dix millièmes (942 / 10000èmes) des parties communes générales,

Et les deux cent quatre-vingt-dix-sept millièmes (297 / 1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C,

Lot numéro trente-six (36)

Dans le bâtiment Extérieur, au rez-de-chaussée, un parking

Et les treize / dix millièmes (13 / 10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une cave

Et les neuf / dix millièmes (9 / 10000èmes) des parties communes générales.

Et les cinq millièmes (5 / 1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Marilynne MONVENEUR-MUQUET, notaire à ROMANS SUR ISERE, le 9 juillet 2019 publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 2 août 2019 volume 2019F numéro 0071.

Un acte rectificatif a été reçu par Maître Marilynne MONVENEUR-MUQUET, notaire à ROMANS SUR ISERE le 1er août 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIMES 2.

II. LOT N°27 :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LES ANGES (GARD) 30133 34 Avenue de Verdun.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Classe	Surface
AS	575	34 avenue de Verdun	00 ha 13 a 77 ca
AS	577	32 avenue de Verdun	00 ha 04 a 01 ca

Total surface : 00 ha 17 a 78 ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée AS 575 provient de la division de la parcelle de plus grande contenance cadastré AS 200 et la parcelle cadastrée AS 577 provient de la division de la parcelle de plus grande contenance cadastré AS 199.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro vingt-sept (27).

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un garage
Et les quarante-deux /dix millièmes (42 /10000èmes) des parties communes générales.
Et les treize millièmes (13 /1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Maryline MONVENEUR-MUGUET, notaire à ROMANS SUR ISERE, le 9 juillet 2019 publié au service de la publicité foncière de NIMES 2, le 2 août 2019 volume 2019P numéro 6571.

Un acte rectification a été reçu par Maître Maryline MONVENEUR-MUGUET, notaire à ROMANS SUR ISERE le 1er août 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de NIMES 2.

Sur la mise à prix de 46.000,00 €

Saisie à l'encontre de :

La Société Civile Immobilière BELLEVUE

Représentée par son gérant en exercice Monsieur COUTELLE Nicolas,

Immatriculée au RCS de Nimes sous le n° 842 714 081,

Dont le siège social est 287 chemin de la Grande Bastide 30150 SAUVETERRE

A la requête, poursuites et diligences de :

SAS SORAVIM ERMITAGE, au capital de 1.000,00 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de ROMANS sous le numéro 829145028 dont le siège social est situé 9 RUE OLIVIER DE SERRES à CHATEAUNEUF SUR ISERE (26300), agissant poursuites et diligences de son président en exercice la SAS SO.RA.VIM, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour avocat, Maître Christine BANULS, membre de la SELARL CHABANNES RECHE BANULS, avocats au Barreau De Nîmes, demeurant 41 rue Roussy 30000 Nîmes, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilières et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

EN VERTU :

D'un Jugement rendu le 21 mai 2024 par la première chambre civile du Tribunal Judiciaire de Nîmes, RG 23/05596, définitif pour avoir été signifié le 03.07.2024 et n'avoir fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'en atteste le certificat de non-appel en date du 16.09.2024.

Le poursuivant susnommé et domicilié a, suivant acte de la SCP PELERIAUX GISCLARD BADAROUX-PELERIAUX CHEIK-BOUKAL, huissiers de justice à Nîmes, 1 rue St Marc, fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière en date du huit octobre 2025.

A

La Société Civile Immobilière BELLEVUE
Représentée par son gérant en exercice Monsieur COUTELLE
Nicolas, Immatriculée au RCS de Nîmes sous le n° 842 714 081,
Dont le siège social est 287 chemin de la grande bastide 30150
Sauveterre

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.

La somme de :

♦ PRINCIPAL D'OUVERTURE.....	38 874,71
♦ DOMMAGES ET INTERETS.....	
♦ CLAUSE PENALE.....	
♦ ARTICLE 700 CPC.....	1 500,00
♦ INTERETS ACQUIS <i>au taux actuel de 2,76%</i>	4 677,07
♦ ACCESSOIRES ET DIVERS.....	
♦ DEPENS.....	778,75
♦ Emolument Proportionnel (Art. A444-31 C.Com.).....	20,12
♦ Coût de l'acte ttc.....	388,31
<i>A DEDUIRE LE(S) ACOMPTE(S) REÇU(S).....</i>	
SOLDE A PAYER en Euros	46 238,96

Outre tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière Nîmes, le 24/10/2025, volume 3004P01 S00118.

L'assignation à comparaître aux débiteur et créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du :

Jeudi 22 Janvier 2026 A 10H30

DESIGNATION :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncées.

Il est en outre annexé le procès-verbal descriptif de la SCP PELERIAUX BADAROUX GISCLARD CHEIKH-BOUKAL en date du 12.11.2025 et les diagnostics techniques en date du 17.11.2025.

ORIGINE DE PROPRIETE :

ORIGINE DE PROPRIETE POUR LES LOTS N°31, 36 ET 17 :

Pour l'avoir acquis selon acte notarié n°101858401 reçu en date du 4 décembre 2019 par Maître Jean Yves BARNASSON, notaire associé de la SCP « Jean Yves BARNASSON, Aymar de GESTAS de L'ESPEROUX, Nicolas GILLES et Viviane GINEYS-PAUL, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », dont le siège est sis 55 Avenue Gambetta (26100) ROMANS SUR ISERE, ledit acte contenant vente en l'état futur d'achèvement.

L'acte a été enregistré au service de la publicité foncière de NIMES le 23 décembre 2019 sous la référence d'enlissement 3004P02 2019P10767.

ORIGINE DE PROPRIETE POUR LE LOT N°27 :

Pour l'avoir acquis selon acte notarié n° 102060801 reçu en date du 4 décembre 2019 par Maître Jean Yves BARNASSON, notaire associé de la SCP « Jean Yves BARNASSON, Aymar de GESTAS de L'ESPEROUX, Nicolas GILLES et Viviane GINEYS-PAUL, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », dont le siège est sis 55 Avenue Gambetta (26100) ROMANS SUR ISERE, ledit acte contenant vente en l'état futur d'achèvement.

L'acte a été enregistré au service de la publicité foncière de NIMES le 23 décembre 2019 sous la référence d'enlissement 3004P02 2019P10765.

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'Avocat poursuivant, ne puisse en aucune façon être inquiété.

En outre la vente aura lieu aux conditions, charges et clauses suivantes :

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{ER} -- DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1 – Cadre juridique :

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code civil et le décret n°2006-936 du 27 juillet 2006.

Article 2 – Modalité 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 et assimilés s'imposeront 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 de 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 2214 du Code civil 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 des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II – ENCHERES :

Article 8 – 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 des 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, représentation 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

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 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 2212 du Code civil.

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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'exécution seront consignés entre les mains de [Bâtonnier ou CARPA] (**à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre**), désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code civil.

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

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de la vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et 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 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 – Versement du prix de la 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.

Les sommes séquestrées entre les mains du séquestre désigné produira 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 l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées

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.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de 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 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 la location 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 POSTERIEURES A LA VENTE :

Article 19 – Délivrance et publication du jugement :

L'acquéreur sera tenu de 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^{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.

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 1^{er} rang :

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang figurant dans l'état ordonné des créances, 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 – Election de domicile :

Le poursuivant élit domicile au cabinet d'avocat constitué.

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

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

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES :

Article 27 – Immeubles en copropriété :

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

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

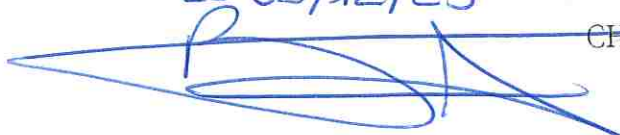
L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande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

Article 28 – Immeubles en lotissement :

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

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

Le 03/12/25



CHABANNES RECHE BANULS

Avocats Associés

41 rue Roussy - BP 80026

30006 NIMES CEDEX

Tél. : 04.66.36.19.88 ou 04.66.67.92.64