



Doss. 230299

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

Commune de MARVEJOLS (Lozère) - Quartier du PONT PESSIL :

Deux appartements indépendants, constituant les lots n° 2 (avec les 74/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales) et n° 4 (avec les 63/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales) d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, édifié sur des parcelles cadastrées :

- SECTION C n°183, d'une contenance cadastrale de 2a 25ca,
- SECTION C n°2485, d'une contenance cadastrale de 2a 72ca,
- SECTION C n°2504, d'une contenance cadastrale de 10a 84ca,
- SECTION C n°2509, d'une contenance cadastrale de 20a 85ca,
- SECTION C n°2573, d'une contenance cadastrale de 22a 77ca,
- SECTION C n°2575, d'une contenance cadastrale de 8a 27ca,
- SECTION C n°2578, d'une contenance cadastrale de 1a 24ca,
- SECTION C n°2510, d'une contenance cadastrale de 19a 67ca,

État Descriptif de Division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), publié le 03/12/2009 sous la référence 4804P31 2009P4045,

Modificatif d'Etat Descriptif de Division après Division publié le 17/05/2013 sous la référence 4804P31 2013P1821.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➤ **CREDIT LOGEMENT**, Société anonyme au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 302493275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol 75003 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile au Cabinet de **Maître Jean CARREL**, **Avocat, membre de la SELARL CABINET CARREL AVOCAT**, Avocat au Barreau de LOZERE, demeurant 9 rue Rochevalier - 48 100 MARVEJOLS, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites,

Avocat Postulant.

Et en le Cabinet de **Maître Gabriel CHAMPION**, **Avocat, membre de la SCPA rd avocats & associés**, Avocats au Barreau de NIMES, demeurant 3 rue Monjardin - 30 000 NIMES (*courriel*: contact@rdavocats.fr - *téléphone*: 04.66.36.08.46),

Avocat Plaidant.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE

- un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MENDE (Lozère), le 18 novembre 2013, signifié le 17 décembre 2013, définitif selon certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'appel de NIMES (Gard), le 2 octobre 2023, rectifié par jugement du Tribunal Judiciaire de MENDE (Lozère), en date du 2 août 2023, signifié le 29 septembre 2023, définitifs selon certificats de non pourvoi délivrés par le Greffe de la Cour de Cassation le 25 janvier 2024,
- une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 3 juillet 2012, Vol. 2012 V n° 416), publiée au Service de la Publicité Foncière de MENDE (Lozère), le 14 mars 2014, Vol. 2014 V n° 176, et renouvelée suivant bordereau de renouvellement publié le 17 novembre 2023, Vol. 2023 V n° 669,
- un commandement de payer valant saisie immobilière, notifié suivant acte de Maître Philippe ALET, Commissaire de Justice à MARVEJOLS (Lozère), en date du 21 juin 2024, publié au Service de la Publicité Foncière de LOZERE, le 12 août 2024, Vol. 2024 S n° 5.

D'avoir à payer :

La **somme totale de 359 591,27€** outre intérêts au taux légal en vigueur (soit depuis le 1^{er} janvier 2024 un taux de 5,07 % et depuis le 1^{er} juillet 2024 un taux de 4,92 %) jusqu'au parfait paiement sur la somme de 276 581,40€ et sur la somme de 35 318,62€ à compter du 21 juin 2024, se décomposant comme suit :

- **Au titre du cautionnement du prêt n° 809028256718 et selon jugement, la somme de 318 994,14€ se décomposant comme suit :**

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	22/02/2012	276.581,40	276.581,40		
REPORT	22/02/2012	276.581,40	276.581,40		
Intérêt 0.71 % sur 276 581,40 du 22/02/12 au 20/05/12 soit 89 jours	20/05/2012			478,83	
Frais de procédure	21/05/2012	3.588,00			3.588,00
REPORT	21/05/2012	280.648,23	276.581,40	478,83	3.588,00
Intérêt 0.71 % sur 276 581,40 du 21/05/12 au 31/12/12 soit 225 jours	31/12/2012			1.210,52	
REPORT	01/01/2013	281.858,75	276.581,40	1.689,35	3.588,00
Intérêt 0.04 % sur 276 581,40 du 01/01/13 au 29/09/13 soit 272 jours	29/09/2013			82,44	
Frais de procédure	30/09/2013	84,73			84,73
REPORT	30/09/2013	282.025,92	276.581,40	1.771,79	3.672,73
Intérêt 0.04 % sur 276 581,40 du 30/09/13 au 21/10/13 soit 22 jours	21/10/2013			6,67	
Frais de procédure	22/10/2013	358,80			358,80
REPORT	22/10/2013	282.391,39	276.581,40	1.778,46	4.031,53
Intérêt 0.04 % sur 276 581,40 du 22/10/13 au 17/11/13 soit 27 jours	17/11/2013			8,18	
art 700 CPC	18/11/2013	800,00			800,00
REPORT	18/11/2013	283.199,57	276.581,40	1.786,64	4.831,53
Intérêt 0.04 % sur 276 581,40 du 18/11/13 au 02/09/14 soit 289 jours	02/09/2014			87,60	
Frais de procédure	03/09/2014	1.277,04			1.277,04
Frais de procédure	03/09/2014	457,04			457,04
REPORT	03/09/2014	285.021,25	276.581,40	1.874,24	6.565,61
Intérêt 0.04 % sur 276 581,40 du 03/09/14 au 31/12/14 soit 120 jours	31/12/2014			36,37	
REPORT	01/01/2015	285.057,62	276.581,40	1.910,61	6.565,61
Intérêt 0.93 % sur 276 581,40 du 01/01/15 au 30/06/15 soit 181 jours	30/06/2015			1.275,53	
REPORT	01/07/2015	286.333,15	276.581,40	3.186,14	6.565,61
Intérêt 0.99 % sur 276 581,40 du 01/07/15 au 31/12/15 soit 184 jours	31/12/2015			1.380,33	
REPORT	01/01/2016	287.713,48	276.581,40	4.566,47	6.565,61

Intérêt 1.01 % sur 276 581,40 du 01/01/16 au 30/06/16 soit 182 jours	30/06/2016			1.392,91	
REPORT	01/07/2016	289.106,39	276.581,40	5.959,38	6.565,61
Intérêt 0.93 % sur 276 581,40 du 01/07/16 au 31/12/16 soit 184 jours	31/12/2016			1.296,67	
REPORT	01/01/2017	290.403,06	276.581,40	7.256,05	6.565,61
Intérêt 0.9 % sur 276 581,40 du 01/01/17 au 31/12/17 soit 365 jours	31/12/2017			2.489,23	
REPORT	01/01/2018	292.892,29	276.581,40	9.745,28	6.565,61
Intérêt 0.89 % sur 276 581,40 du 01/01/18 au 30/06/18 soit 181 jours	30/06/2018			1.220,67	
REPORT	01/07/2018	294.112,96	276.581,40	10.965,95	6.565,61
Intérêt 0.88 % sur 276 581,40 du 01/07/18 au 31/12/18 soit 184 jours	31/12/2018			1.226,96	
REPORT	01/01/2019	295.339,92	276.581,40	12.192,91	6.565,61
Intérêt 0.86 % sur 276 581,40 du 01/01/19 au 30/06/19 soit 181 jours	30/06/2019			1.179,52	
REPORT	01/07/2019	296.519,44	276.581,40	13.372,43	6.565,61
Intérêt 0.87 % sur 276 581,40 du 01/07/19 au 11/03/20 soit 255 jours	11/03/2020			1.681,08	
REPORT	12/03/2020	298.200,52	276.581,40	15.053,51	6.565,61
Intérêt 0.87 % sur 276 581,40 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours	30/06/2020			46,15	
REPORT	01/07/2020	298.246,67	276.581,40	15.099,66	6.565,61
Intérêt 0.84 % sur 276 581,40 du 01/07/20 au 31/12/20 soit 184 jours	31/12/2020			1.171,19	
REPORT	01/01/2021	299.417,86	276.581,40	16.270,85	6.565,61
Intérêt 0.79 % sur 276 581,40 du 01/01/21 au 30/06/21 soit 181 jours	30/06/2021			1.083,52	
REPORT	01/07/2021	300.501,38	276.581,40	17.354,37	6.565,61
Intérêt 0.76 % sur 276 581,40 du 01/07/21 au 31/12/21 soit 184 jours	31/12/2021			1.059,65	
REPORT	01/01/2022	301.561,03	276.581,40	18.414,02	6.565,61
Intérêt 0.76 % sur 276 581,40 du 01/01/22 au 30/06/22 soit 181 jours	30/06/2022			1.042,37	
REPORT	01/07/2022	302.603,40	276.581,40	19.456,39	6.565,61
Intérêt 0.77 % sur 276 581,40 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			1.073,59	
REPORT	01/01/2023	303.676,99	276.581,40	20.529,98	6.565,61
Intérêt 2.06 % sur 276 581,40 du 01/01/23 au 30/06/23 soit 181 jours	30/06/2023			2.825,37	
REPORT	01/07/2023	306.502,36	276.581,40	23.355,35	6.565,61
Intérêt 4.22 % sur 276 581,40 du 01/07/23 au 31/12/23 soit 184 jours	31/12/2023			5.883,83	
REPORT	01/01/2024	312.386,19	276.581,40	29.239,18	6.565,61
Intérêt 5.07 % sur 276 581,40 du 01/01/24 au 20/06/24 soit 172 jours	20/06/2024			6.607,95	
REPORT			276.581,40	35.847,13	6.565,61
TOTAL		318.994,14			

Outre intérêts au taux légal sur la somme de 276 581,40 € à compter du 21 juin 2024 jusqu'au parfait paiement,

▪ **Au titre du cautionnement du prêt n° 809028256395 et selon jugement, la somme de 40 597,13€ se décomposant comme suit :**

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	22/02/2012	35.318,62	35.318,62		
REPORT	22/02/2012	35.318,62	35.318,62		
Intérêt 0.71 % sur 35 318,62 du 22/02/12 au 31/12/12 soit 314 jours	31/12/2012			215,72	
REPORT	01/01/2013	35.534,34	35.318,62	215,72	
Intérêt 0.04 % sur 35 318,62 du 01/01/13 au 31/12/14 soit 730 jours	31/12/2014			28,25	
REPORT	01/01/2015	35.562,59	35.318,62	243,97	
Intérêt 0.93 % sur 35 318,62 du 01/01/15 au 30/06/15 soit 181 jours	30/06/2015			162,88	
REPORT	01/07/2015	35.725,47	35.318,62	406,85	
Intérêt 0.99 % sur 35 318,62 du 01/07/15 au 31/12/15 soit 184 jours	31/12/2015			176,26	
REPORT	01/01/2016	35.901,73	35.318,62	583,11	
Intérêt 1.01 % sur 35 318,62 du 01/01/16 au 30/06/16 soit 182 jours	30/06/2016			177,87	
REPORT	01/07/2016	36.079,60	35.318,62	760,98	
Intérêt 0.93 % sur 35 318,62 du 01/07/16 au 31/12/16 soit 184 jours	31/12/2016			165,58	
REPORT	01/01/2017	36.245,18	35.318,62	926,56	
Intérêt 0.9 % sur 35 318,62 du 01/01/17 au 31/12/17 soit 365 jours	31/12/2017			317,87	
REPORT	01/01/2018	36.563,05	35.318,62	1.244,43	
Intérêt 0.89 % sur 35 318,62 du 01/01/18 au 30/06/18 soit 181 jours	30/06/2018			155,88	
REPORT	01/07/2018	36.718,93	35.318,62	1.400,31	
Intérêt 0.88 % sur 35 318,62 du 01/07/18 au 31/12/18 soit 184 jours	31/12/2018			156,68	
REPORT	01/01/2019	36.875,61	35.318,62	1.556,99	
Intérêt 0.86 % sur 35 318,62 du 01/01/19 au 30/06/19 soit 181 jours	30/06/2019			150,62	
REPORT	01/07/2019	37.026,23	35.318,62	1.707,61	
Intérêt 0.87 % sur 35 318,62 du 01/07/19 au 11/03/20 soit 255 jours	11/03/2020			214,67	
REPORT	12/03/2020	37.240,90	35.318,62	1.922,28	
Intérêt 0.87 % sur 35 318,62 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours	30/06/2020			5,89	

REPORT	01/07/2020	37.246,79	35.318,62	1.928,17	
Intérêt 0.84 % sur 35 318,62 du 01/07/20 au 31/12/20 soit 184 jours	31/12/2020			149,56	
REPORT	01/01/2021	37.396,35	35.318,62	2.077,73	
Intérêt 0.79 % sur 35 318,62 du 01/01/21 au 30/06/21 soit 181 jours	30/06/2021			138,36	
REPORT	01/07/2021	37.534,71	35.318,62	2.216,09	
Intérêt 0.76 % sur 35 318,62 du 01/07/21 au 31/12/21 soit 184 jours	31/12/2021			135,31	
REPORT	01/01/2022	37.670,02	35.318,62	2.351,40	
Intérêt 0.76 % sur 35 318,62 du 01/01/22 au 06/04/22 soit 96 jours	06/04/2022			70,60	
REPORT	07/04/2022	37.740,62	35.318,62	2.422,00	
MAD VIR RECU DE SCP ALEXANDRE BOULA CRE	07/04/2022	-25.012,92	-22.590,92	-2.422,00	
REPORT	07/04/2022	12.727,70	12.727,70		
Annul encaissement	07/04/2022	25.012,92	22.590,92	2.422,00	
REPORT	07/04/2022	37.740,62	35.318,62	2.422,00	
Intérêt 0.76 % sur 35 318,62 du 07/04/22 au 30/06/22 soit 85 jours	30/06/2022			62,51	
REPORT	01/07/2022	37.803,13	35.318,62	2.484,51	
Intérêt 0.77 % sur 35 318,62 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			137,09	
REPORT	01/01/2023	37.940,22	35.318,62	2.621,60	
Intérêt 2.06 % sur 35 318,62 du 01/01/23 au 30/06/23 soit 181 jours	30/06/2023			360,79	
REPORT	01/07/2023	38.301,01	35.318,62	2.982,39	
Intérêt 4.22 % sur 35 318,62 du 01/07/23 au 15/11/23 soit 138 jours	15/11/2023			563,51	
Frais de procédure	16/11/2023	396,12			396,12
REPORT	16/11/2023	39.260,64	35.318,62	3.545,90	396,12
Intérêt 4.22 % sur 35 318,62 du 16/11/23 au 31/12/23 soit 46 jours	31/12/2023			187,84	
REPORT	01/01/2024	39.448,48	35.318,62	3.733,74	396,12
Intérêt 5.07 % sur 35 318,62 du 01/01/24 au 17/03/24 soit 77 jours	17/03/2024			377,75	
Frais de procédure	18/03/2024	249,54			249,54
REPORT	18/03/2024	40.075,77	35.318,62	4.111,49	645,66
Intérêt 5.07 % sur 35 318,62 du 18/03/24 au 19/03/24 soit 2 jours	19/03/2024			9,81	
Frais de procédure	20/03/2024	55,30			55,30
REPORT	20/03/2024	40.140,88	35.318,62	4.121,30	700,96
Intérêt 5.07 % sur 35 318,62 du 20/03/24 au 20/06/24 soit 93 jours	20/06/2024			456,25	
REPORT			35.318,62	4.577,55	700,96
TOTAL		40.597,13			

Outre intérêts au taux légal sur la somme de 35 318,62 € à compter du 21 juin 2024 jusqu'au parfait paiement

TOTAL AU 21 JUIN 2024 (SAUF MEMOIRE) : 359 591,27 €

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de LOZERE, le 12 août 2024, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **8 juillet 2024**, établi par Maître Philippe ALET, Commissaire de Justice à MARVEJOLS (Lozère), et **joint au présent**.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

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

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à  pour en avoir fait l'acquisition suivant ACTE DE VENTE reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), en date du 22 octobre 2009, publié à la Conservation des hypothèques de MENDE (Lozère), le 8 décembre 2009 sous la référence 4804P31 - 2009 P 4082.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Etat des risques naturels et technologiques

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **est annexée au présent cahier des conditions de vente.**

➤ 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 des conditions de vente.**

➤ 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 des conditions de vente.**

➤ Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative établi **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

CONDITIONS D'OCCUPATION

- lot 2 : occupé par **associée** -
gérante de la
- lot 4 : libre.



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles

d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera

majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine

de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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.

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **26 000 €**, outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

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

FAIT A _____, le **/10/2024**

Maître Jean CARREL, membre de la SELARL CABINET
CARREL AVOCAT - Avocat au Barreau de LOZERE,

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Doss. 230299

* **POUR** : CREDIT LOGEMENT,

Ayant pour avocat postulant **Maître Jean CARREL**
membre de la SELARL CABINET CARREL AVOCAT,
Ayant pour avocat plaident, **Maître Gabriel CHAMPION**
membre de la SCPA RD AVOCATS ET ASSOCIES.

* **CONTRE** :

* **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE** :

Commune de MARVEJOLS (Lozère) - Quartier du PONT PESSIL :

Deux appartements indépendants, constituant **les lots n° 2 (avec les 74/1000^{èmes}** de la propriété du sol et des parties communes générales) **et n° 4 (avec les 63/1000^{èmes}** de la propriété du sol et des parties communes générales) d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, édifié sur des parcelles cadastrées :

- **SECTION C n°183**, d'une contenance cadastrale de 2a 25ca,
- **SECTION C n°2485**, d'une contenance cadastrale de 2a 72ca,
- **SECTION C n°2504**, d'une contenance cadastrale de 10a 84ca,
- **SECTION C n°2509**, d'une contenance cadastrale de 20a 85ca,
- **SECTION C n°2573**, d'une contenance cadastrale de 22a 77ca,
- **SECTION C n°2575**, d'une contenance cadastrale de 8a 27ca,
- **SECTION C n°2578**, d'une contenance cadastrale de 1a 24ca,
- **SECTION C n°2510**, d'une contenance cadastrale de 19a 67ca,

État Descriptif de Division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître Rodolphe MESTRE, notaire à UZES (Gard), publié le 03/12/2009 sous la référence 4804P31 2009P4045,

Modificatif d'Etat Descriptif de Division après Division publié le 17/05/2013 sous la référence 4804P31 2013P1821.

* **MISE A PRIX** : 26 000 €

* **OCCUPATION** :

- lot 2 : occupé par
- lot 4 : libre.

* **AUDIENCE D'ORIENTATION** :

LE LUNDI 9 DECEMBRE 2024 à 14H00

FAIT A _____, LE _____

SCPA rd avocats & associés
3 rue Monjardin 30000 Nîmes
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90