rd avocats
& associés

Doss. 26/006

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de NIMES** 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 :

Les biens et droits immobiliers indivis situés Commune de NIMES 19 rue de l'Abrivado, consistant en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant, figurant au cadastre de la manière suivante :

- **SECTION LM 165, 19 rue de l'Abrivado d'une contenance cadastrale de 0ha03a44ca,**

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

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➢ **CREDIT LOGEMENT**, SA au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 302 493 275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol 75155 PARIS CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué ***Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés****, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, y demeurant 3 rue Monjardin (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), au Cabinet duquel domicile est élu.*

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

©AVOVENTES.FR

EN VERTU

➢ la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 21 mars 2019 par le Tribunal de Grande Instance de NIMES signifié le 28 mars 2019,

➢ la Grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt rendu le 18 juin 2020 par la Cour d'appel de NIMES signifié le 30 juin 2020, définitif selon certificat de non-pourvoi délivré par le Greffe de la Cour de Cassation le 21 septembre 2023,

➢ une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 25 juin 2020

volume 2020 V n°2928 se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 27 janvier 2016 volume 2016V n°424 renouvelée le 9 janvier 2019 volume 2019 V n°106,

- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice Associé à NIMES (Gard), en date du 28 janvier 2026, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 19 mars 2026, Vol. 2026 S n° 39,

D'avoir à payer :

La somme totale de 182 159,47 € outre intérêts au taux légal majoré (7,62%) sur la somme 160 357,88€ à compter du 28 janvier 2026 jusqu'à parfait paiement, suivant décompte arrêté au 28 janvier 2026 ci-annexé et se décomposant comme suit :

En devise : Euro

Décompte de créance au 28/01/2026

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	02/08/2019	243.848,33	243.848,33		
REPORT	02/08/2019	243.848,33	243.848,33		
Intérêt 0.87 % sur 243 848,33 du 02/08/19 au 18/11/19 soit 109 jours	18/11/2019			633,54	
Frais de procédure	19/11/2019	225,00			225,00
REPORT	19/11/2019	244.706,87	243.848,33	633,54	225,00
Intérêt 0.87 % sur 243 848,33 du 19/11/19 au 11/03/20 soit 114 jours	11/03/2020			662,60	
REPORT	12/03/2020	245.369,47	243.848,33	1.296,14	225,00
Article 700 NCPC	18/06/2020	1.000,00			1.000,00
REPORT	18/06/2020	246.369,47	243.848,33	1.296,14	1.225,00
Intérêt 0.87 % sur 243 848,33 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours	30/06/2020			40,69	
REPORT	01/07/2020	246.410,16	243.848,33	1.336,83	1.225,00
Intérêt 0.84 % sur 243 848,33 du 01/07/20 au 02/07/20 soit 2 jours	02/07/2020			11,22	
Frais de procédure	03/07/2020	3.377,05			3.377,05
REPORT	03/07/2020	249.798,43	243.848,33	1.348,05	4.602,05
Intérêt 0.84 % sur 243 848,33 du 03/07/20 au 12/07/20 soit 10 jours	12/07/2020			56,12	
Frais de procédure	13/07/2020	70,98			70,98
Frais de procédure	13/07/2020	18,29			18,29
REPORT	13/07/2020	249.943,82	243.848,33	1.404,17	4.691,32
Intérêt 0.84 % sur 243 848,33 du 13/07/20 au 29/08/20 soit 48 jours	29/08/2020			269,37	
REPORT	30/08/2020	250.213,19	243.848,33	1.673,54	4.691,32
Intérêt 5.84 % sur 243 848,33 du 30/08/20 au 31/12/20 soit 124 jours	31/12/2020			4.837,95	
REPORT	01/01/2021	255.051,14	243.848,33	6.511,49	4.691,32
Intérêt 5.79 % sur 243 848,33 du 01/01/21 au 30/06/21 soit 181 jours	30/06/2021			7.001,39	
REPORT	01/07/2021	262.052,53	243.848,33	13.512,88	4.691,32
Intérêt 5.76 % sur 243 848,33 du 01/07/21 au 31/12/21 soit 184 jours	31/12/2021			7.080,55	
REPORT	01/01/2022	269.133,08	243.848,33	20.593,43	4.691,32

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

Intérêt 5.76 % sur 243 848,33 du 01/01/22 au 30/06/22 soit 181 jours	30/06/2022			6.965,11	
REPORT	01/07/2022	276.098,19	243.848,33	27.558,54	4.691,32
Intérêt 5.77 % sur 243 848,33 du 01/07/22 au 06/12/22 soit 159 jours	06/12/2022			6.129,14	
Frais de procédure	07/12/2022	529,98			529,98
REPORT	07/12/2022	282.757,31	243.848,33	33.687,58	5.221,30
Intérêt 5.77 % sur 243 848,33 du 07/12/22 au 31/12/22 soit 25 jours	31/12/2022			963,70	
REPORT	01/01/2023	283.721,01	243.848,33	34.651,38	5.221,30
Intérêt 7.06 % sur 243 848,33 du 01/01/23 au 13/02/23 soit 44 jours	13/02/2023			2.075,32	
Frais de procédure	14/02/2023	1.067,33			1.067,33
Frais de procédure	14/02/2023	4,00			4,00
REPORT	14/02/2023	286.867,66	243.848,33	36.726,70	6.292,63
Intérêt 7.06 % sur 243 848,33 du 14/02/23 au 23/04/23 soit 69 jours	23/04/2023			3.254,47	
Frais de procédure	24/04/2023	73,04			73,04
Frais de procédure	24/04/2023	4,00			4,00
REPORT	24/04/2023	290.199,17	243.848,33	39.981,17	6.369,67
Intérêt 7.06 % sur 243 848,33 du 24/04/23 au 08/05/23 soit 15 jours	08/05/2023			707,49	
REPORT	09/05/2023	290.906,66	243.848,33	40.688,66	6.369,67
Encaissement chèque certifié	09/05/2023	-2.000,00		-2.000,00	
REPORT	09/05/2023	288.906,66	243.848,33	38.688,66	6.369,67
Intérêt 7.06 % sur 243 848,33 du 09/05/23 au 30/06/23 soit 53 jours	30/06/2023			2.499,81	
REPORT	01/07/2023	291.406,47	243.848,33	41.188,47	6.369,67
Intérêt 9.22 % sur 243 848,33 du 01/07/23 au 06/08/23 soit 37 jours	06/08/2023			2.279,08	
REPORT	07/08/2023	293.685,55	243.848,33	43.467,55	6.369,67
Encaissement chèque certifié	07/08/2023	-2.000,00		-2.000,00	
REPORT	07/08/2023	291.685,55	243.848,33	41.467,55	6.369,67
Intérêt 9.22 % sur 243 848,33 du 07/08/23 au 23/10/23 soit 78 jours	23/10/2023			4.804,55	
REPORT	24/10/2023	296.490,10	243.848,33	46.272,10	6.369,67
Encaissement chèque certifié	24/10/2023	-1.000,00		-1.000,00	
REPORT	24/10/2023	295.490,10	243.848,33	45.272,10	6.369,67
Intérêt 9.22 % sur 243 848,33 du 24/10/23 au 28/11/23 soit 36 jours	28/11/2023			2.217,48	
REPORT	29/11/2023	297.707,58	243.848,33	47.489,58	6.369,67
Encaissement chèque certifié	29/11/2023	-850,00		-850,00	
REPORT	29/11/2023	296.857,58	243.848,33	46.639,58	6.369,67
Intérêt 9.22 % sur 243 848,33 du 29/11/23 au 13/12/23 soit 15 jours	13/12/2023			923,95	
REPORT	14/12/2023	297.781,53	243.848,33	47.563,53	6.369,67
Encaissement chèque certifié	14/12/2023	-650,00		-650,00	
REPORT	14/12/2023	297.131,53	243.848,33	46.913,53	6.369,67
Intérêt 9.22 % sur 243 848,33 du 14/12/23 au 31/12/23 soit 18 jours	31/12/2023			1.108,74	

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

REPORT	01/01/2024	298.240,27	243.848,33	48.022,27	6.369,67
Intérêt 10.07 % sur 243 848,33 du 01/01/24 au 16/01/24 soit 16 jours	16/01/2024			1.076,41	
REPORT	17/01/2024	299.316,68	243.848,33	49.098,68	6.369,67
Encaissement chèque certifié	17/01/2024	-500,00		-500,00	
REPORT	17/01/2024	298.816,68	243.848,33	48.598,68	6.369,67
Intérêt 10.07 % sur 243 848,33 du 17/01/24 au 14/03/24 soit 58 jours	14/03/2024			3.901,97	
REPORT	15/03/2024	302.718,65	243.848,33	52.500,65	6.369,67
Encaissement chèque certifié	15/03/2024	-850,00		-850,00	
REPORT	15/03/2024	301.868,65	243.848,33	51.650,65	6.369,67
Intérêt 10.07 % sur 243 848,33 du 15/03/24 au 21/04/24 soit 38 jours	21/04/2024			2.556,47	
REPORT	22/04/2024	304.425,12	243.848,33	54.207,12	6.369,67
Encaissement chèque certifié	22/04/2024	-850,00		-850,00	
REPORT	22/04/2024	303.575,12	243.848,33	53.357,12	6.369,67
Intérêt 10.07 % sur 243 848,33 du 22/04/24 au 22/05/24 soit 31 jours	22/05/2024			2.085,54	
ANNUL Frais Répét. non Exo.	23/05/2024	-1.067,33			-1.067,33
ANNUL Frais Répét. non Exo.	23/05/2024	-73,04			-73,04
ANNUL Frais Répét. exo.	23/05/2024	-529,98			-529,98
ANNUL Frais Répét. exo.	23/05/2024	-4,00			-4,00
ANNUL Frais Répét. exo.	23/05/2024	-4,00			-4,00
REPORT	23/05/2024	303.982,31	243.848,33	55.442,66	4.691,32
Intérêt 10.07 % sur 243 848,33 du 23/05/24 au 30/06/24 soit 39 jours	30/06/2024			2.623,74	
REPORT	01/07/2024	306.606,05	243.848,33	58.066,40	4.691,32
Intérêt 9.92 % sur 243 848,33 du 01/07/24 au 23/10/24 soit 115 jours	23/10/2024			7.621,43	
REPORT	24/10/2024	314.227,48	243.848,33	65.687,83	4.691,32
Encaissement chèque certifié	24/10/2024	-149.178,28	-83.490,45	-65.687,83	
REPORT	24/10/2024	165.049,20	160.357,88		4.691,32
Intérêt 9.92 % sur 160 357,88 du 24/10/24 au 31/12/24 soit 69 jours	31/12/2024			3.007,17	
REPORT	01/01/2025	168.056,37	160.357,88	3.007,17	4.691,32
Intérêt 8.71 % sur 160 357,88 du 01/01/25 au 30/06/25 soit 181 jours	30/06/2025			6.926,19	
REPORT	01/07/2025	174.982,56	160.357,88	9.933,36	4.691,32
Intérêt 7.76 % sur 160 357,88 du 01/07/25 au 31/12/25 soit 184 jours	31/12/2025			6.273,02	
REPORT	01/01/2026	181.255,58	160.357,88	16.206,38	4.691,32
Intérêt 7.62 % sur 160 357,88 du 01/01/26 au 27/01/26 soit 27 jours	27/01/2026			903,89	
REPORT TOTAL		182.159,47	160.357,88	17.110,27	4.691,32

- intérêts au taux légal majoré (7,62%) sur la somme 160 357,88€
à compter du 28 janvier 2026 jusqu'à parfait paiement MEMOIRE

TOTAL outre MEMOIRE : 182 159,47 €

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

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 NIMES (Gard), le 19/05/2026, ***joint au présent.***

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **05/03/2026**, établi par la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice associé à NIMES (Gard), et ***joint au présent.***

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, 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 en indivision à

(pleine propriété indivise à concurrence de 40% à pleine propriété indivise à concurrence de 60% à , pour en avoir fait l'acquisition suivant ACTE de VENTE reçu par Maître Catherine HUGUET, Notaire à NIMES (30) le 1er août 2011 publié au premier bureau du service de la publicité foncière de NIMES le 25 août 2011 volume 2011 P n° 9736.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- ***Etat parasitaire - Termites***

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précise que par arrêté préfectoral n°° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire ***est annexé au présent.***

- ***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.***

- ***Etat des risques naturels et technologiques***

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques ***est annexé au présent.***

- ***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.***

- ***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.***

- ***Certificat de surface privative***

Un certificat de surface privative établi ***est annexé au présent.***

CONDITIONS D'OCCUPATION

PAR LES PROPRIETAIRES.

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



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.

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

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.

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur estévincé 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.

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à

l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueursont 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 suivantsdu 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 quittancesde 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 laquittance des frais de venteavant 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 lesparties 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.

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

* *
*

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

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **57 000 €**, outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

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

FAIT A NIMES, le ___/05/2026
Maître Gabriel CHAMPION,
Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,

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

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Doss. 26/006

* **POUR** : CREDIT LOGEMENT,

Ayant pour avocat constitué ***Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,***

* **CONTRE** :

©AVOVENTES.FR

* **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE** :

Les biens et droits immobiliers indivis situés Commune de NIMES 19 rue de l'Abrivado, consistant en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant, figurant au cadastre de la manière suivante :

- SECTION LM 165, 19 rue de l'Abrivado d'une contenance cadastrale de 0ha03a44ca,

* **MISE A PRIX : 57 000 €**

* **OCCUPATION** : PAR LES PROPRIETAIRES.

* **AUDIENCE D'ORIENTATION** :

LE JEUDI 25 JUIN 2026 à 10h30

FAIT A NIMES, LE ___/05/2026

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