

ADJUDICATION SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences de :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC

Société Coopérative à capital et personnel variables, régie par les articles L.512-20 et L.512-54 du Code Monétaire et Financier et par l'ancien Livre V du Code Rural, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n° 492 826 417, ayant son siège social Avenue de Montpelliéret - MAURIN - 34970 LATTES, agissant par son Président du Conseil d'Administration en exercice, domicilié audit siège venant en suite d'opérations de fusion aux droits et obligations de La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU GARD** Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le n° 775 579 501, ayant son siège social 408 Chemin du Mas de Cheylon- 30900 NIMES

Ayant pour avocat la **AKCIO B.D.C.C. Avocats, SCP (BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL - GUIRAUDOU - DEMOUGIN)**, Avocat à la cour d'appel de NIMES, y demeurant Arche Bötti - Parc Georges Besse - 116 Allée Norbert Wiener - 30035 NIMES CEDEX 1.

qui se constitue et occupera sur la présente assignation et ses suites.

Elire domicile dans le Cabinet de cet avocat et faire généralement tout ce qui sera nécessaire pour parvenir à l'expropriation desdits immeubles, promettant aveu et ratification.

EN UN SEUL LOT

Sis à NIMES (30000) 23 rue Ernest Renan, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété lieudit « 5 rue de la bienfaisance » cadastré section EX n° 990 pour 01a 77ca soit le lot n° 7 consistant en un appartement au rez-de-chaussée.

la

EN VERTU

- ⇒ d'un jugement rendu le 01/03/2013 par le TGI de BRIVE signifié le 15/03/2013, définitif selon certificat de non-appel du 23/09/2014, de l'hypothèque judiciaire publiée le 07/02/2018 vol 2018V n° 893 et du bordereau rectificatif publié le 05/04/2018 vol 2018V n° 1980 ;

- ⇒ Un commandement de payer valant saisie lui a été notifié suivant acte de SAS SYSLAW BRIVE, Huissier de Justice à BRIVE LA GAILLARDE, en date du 16 juillet 2019 et publié fichier immobilier de NIMES, 1er bureau le **28 août 2019 volume 2019S n° 69.**

Suivant détail ci-après :

DECOMPTE arrêté au 15/05/2019

| | |
|--|-------------|
| - solde du prêt | 115 264.22€ |
| * acompte perçu | - 800.00€ |
| - intérêts à 2.05% du 10/04/2012 au 15/05/2019..... | 16 779.94€ |
| - intérêts à 2.05% à compter du 15/05/2019 | mémoire |
| - indemnité de recouvrement | 8 068.50€ |
| - Intérêts au taux légal du 01/03/13 au 15/05/2019..... | 3 863.42€ |
| - intérêts au taux légal à compter du 15/05/2019 | mémoire |
| - solde débiteur de compte | 2 361.29€ |
| - intérêts au taux légal du 10/04/2012 au 15/05/2019 | 1 143.02€ |
| - intérêts au taux légal à compter du 15/05/2019 | mémoire |
| - indemnité article 700 du CPC..... | 1 000.00€ |
| - intérêts au taux légal du 01/03/13 au 15/05/2019..... | 478.82€ |
| - dépens TGI | 609.98€ |

TOTAL (sauf mémoire) 148 769.19€

- et sous réserve des frais de procédure
à exposer et des intérêts postérieursmémoire

TOTAL (sauf mémoire) 148 769.19€

ORIGINE DE PROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'E.D.D. dressé par Me Robert DUGAS, notaire à NIMES, en date du 25/02/1963 a été publié au service de la publicité foncière de NIMES, 1^{er} bureau, le 24/04/1963 volume 5713 numéro 16.

Les biens ci-dessus décrits
Y pour les avoir acquis de la Société PROVE par acte du 12 Octobre 2005 passé en l'Etude de Me BONDURAND, notaire à SOMMIERES, et publié le 21 novembre 2005 volume 2005P n° 14052 au premier bureau du service de la publicité foncière de NIMES.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait du rôle de l'année en cours.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations :

- d'un commandement de payer valant saisie délivré suivant acte de la SAS SYSLAW BRIVE, Huissier de Justice à BRIVE LA GAILLARDE, en date du 16 juillet 2019 ;
- du Procès-verbal descriptif établi par la SCP PRONER - OTT, Huissier de Justice à NIMES, en date du 29/08/2019 ;
- les rapports de métrage et d'expertises diverses établis par la Sté EDIL, technicien de la construction agréé en date du 29/08/2019 ;

Le tout étant annexé au présent cahier des conditions de la vente.

⇒ **Occupation** : libre de toute occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

EXTRAIT CADASTRAL (modèle 1)

Annexé au présent cahier des conditions de la vente

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Ils feront l'objet d'un dire additionnel.

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Article 3 de la loi n° 99-471 du 08-06-1999

La Préfecture du GARD a déclaré :

- par arrêté du 12 Mai 2003 n° 2003-132-12 que l'ensemble du département du GARD est une **zone à risque d'exposition au plomb**.

- par arrêté du 15 Octobre 2003 n° 2003-288-1 que la totalité du territoire du département du GARD devait être considérée comme une **zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être**.

Un état parasitaire sera établi conformément à la loi et ce, dans les délais impartis.

LOTISSEMENTS & MISE A PRIX

Le bien sera vendu en **UN SEUL LOT**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de :

Mise à Prix : 10.000€

Formant la mise à prix fixée par le poursuivant.

Il est précisé que les enchères portées ne pourront être inférieures à :

- ⇒ 200€ pour une mise à prix égale ou inférieure à 30.000€ -
- ⇒ 500€ pour une mise à prix supérieure à 30.000€ -

il est également précisé que les enchères ne pourront être portées que par **un avocat inscrit au barreau de NIMES** et sur justification d'un chèque de banque ou d'une caution bancaire de 10 % du montant de la mise à prix, sans que cette garantie puisse être inférieure à 3 000,00€.

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

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

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

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CONDITIONS GENERALES

(septembre 2012)



CHAPITRE IER : 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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 - MODALITES 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 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

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^o du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000€-

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

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes

les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

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

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

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

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE 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 rencontre 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 PROPRIETE

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 passée 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^o du code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} 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.

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

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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.

*Etabli par **AKCIO B.D.C.C. Avocats, SCP (BROQUERE - de CLERCQ - COMTE - MAZEL - GUIRAUDOU - DEMOUGIN)**, avocats constitué*

Fait à NIMES le 07 octobre 2019

PJ/

- **compromis**
- **renseignements**
- **P descriptif**
- **rapports techniques**
- **modèle I + plans**
-

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ET LE VINGT-NEUF AOUT

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, Société coopérative à capital et personnel variables, régie par les articles L512-20 à L512-54 du Code Monétaire et Financier et par l'ancien livre V du Code Rural, inscrite au RCS de MONTPELLIER sous le n°492 826 417 dont les siège est sis Avenue du Montpelliéret, MAURIN 34970 LATTES CEDEX, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Venant ensuite d'opération de fusion aux droits et obligations de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Gard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le n° 775 579 501, ayant son siège social 408 Chemin du Mas de Cheylon à 30900 NIMES,

Laquelle a constitué pour avocat « AKCIO BDCC AVOCATS » Avocats au barreau de NIMES, y demeurant Arche Botti - Parc Georges Besse, 116 Allée Norbert Wiener à 30035 NIMES CEDEX 1

AGISSANT EN VERTU :

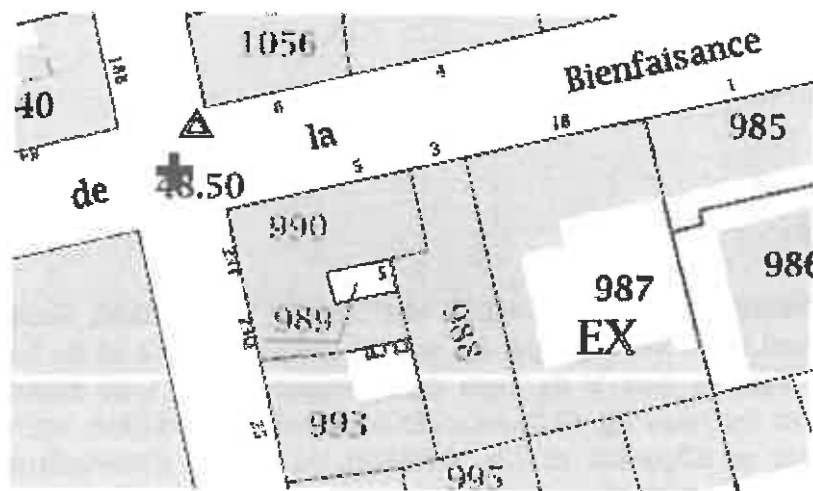
Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 16 juillet 2019 et demeuré infructueux,

Je soussigné Julien OTT Huissier de Justice Associé, membre de la SCP Nicolas PRONER & Julien OTT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers près la Cour d'Appel de NIMES (GARD), y demeurant 80, rue René Panhard,

Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 15h00 à NIMES (30000), 23 Rue Ernest Renan et 5 rue de la bienfaisance, et ce à l'effet de procéder au descriptif du bien immobilier appartenant à :

Soit :

Sis à NIMES (30000) 23 Rue Ernest Renan, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété lieudit « 5 Rue de la Bienfaisance », cadastré Section EX n°990, pour une contenance de 1a 77ca, le lot n°7.



Là étant, en présence de Monsieur Alain JAUBERT, diagnostiqueur immobilier de la Société EDIL, j'ai pu procéder au descriptif suivant :

Copie de l'état descriptif de division de la copropriété sus-indiqué est joint au présent procès-verbal de description.

Le lot n°7, objet de mes opérations de ce jour, est désigné comme ceux-ci :

« A l'entresol une chambre de 8 m² donnant sur la cour et une autre chambre de 8 m² attenante. »

N'ayant pas en ma possession les plans de l'ensemble immobilier, seul un lot correspond à cette désignation du lot n°7 eu égard notamment à la composition de cet ensemble immobilier et à la désignation des autres lots.

En effet, seul un lot est situé à l'entresol, au niveau de la cage d'escalier de l'immeuble.

De plus, ce lot situé à l'entresol correspond à la désignation soit deux pièces attenantes de 8 m² chacune donnant sur Cour. Une cloison en partie centrale a été déposée.

Enfin, lors de la signification du commandement valant saisie, le propriétaire a indiqué qu'il s'agissait d'un logement non loué. Lors de mes opérations de ce jour, la porte de ce lot est ouverte. Le logement correspondant à ce lot est abandonné et inoccupé. Plusieurs voisins et habitants de l'ensemble immobilier rencontrés sur place m'ont indiqué que ce logement était vide et inoccupé depuis de très nombreux mois et que la porte était ouverte depuis.

DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier ancien en copropriété en rez-de-chaussée surélevé d'un étage.

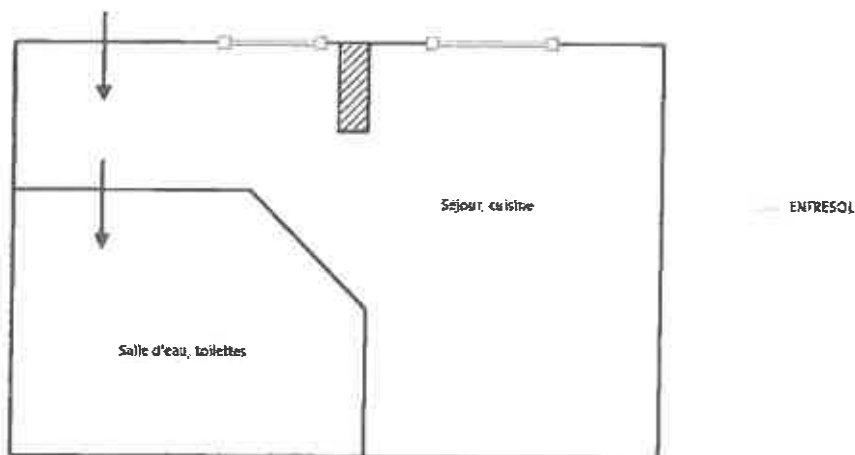
En partie centrale de cet ensemble se trouve une cage d'escalier bâti avec rambarde en fer.

L'accès au lot n°7 se fait par le 5 rue de la bienfaisance et se situe à l'entresol, la porte d'entrée se trouvant au niveau de la cage d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

DESCRIPTION INTERIEUR :

Il s'agit d'un appartement de type studio d'une superficie d'environ 16 m2.

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



Ci-après le détail des pièces relativement à la surface établi par la société EDIL à titre indicatif :

| Pièces visitées | Surface Carrez | Surface annexe |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| ENTRESOL - Séjour, cuisine | 12,91 | 0,00 |
| ENTRESOL - Salle d'eau, toilettes | 2,96 | 0,00 |

J'y accède par une porte en bois avec vitrage en demi-lune en partie supérieure.

SEJOUR / CUISINE :

Le sol est composé d'un parquet stratifié avec plinthes en bois.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en mauvais état.

Le plafond est peint en blanc.

En entrant à gauche, est installé un coin cuisine avec un évier un bac avec égouttoir, une plaque de cuisson deux feux électriques, et meuble de rangement sous évier.

Au niveau de la cuisine, les murs sont faïencés, faïences blanches anciennes.

Au dessus de la cuisine un petit fenestron, encadrement bois, double vitrage, éclaire cette pièce. Cette pièce est également ajourée par une fenêtre, encadrement bois, double battant, double vitrage, avec volet en bois, donnant sur la cour.

Y est installé un convecteur électrique.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce ainsi qu'une applique au-dessus de la porte d'entrée de la salle de bain.

En partie principale de la pièce est présente une cage d'escalier en bois permettant d'accéder à une autre pièce de type grenier aménagé mais qui, eu égard à la désignation du lot n°7, ne fait pas partie dudit lot.

SALLE DE BAIN / WC :

J'y accède par une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont peints en blanc tout comme la zone plafond.

Y est installée une cabine de douche avec barre de douche, pommeau de douche, tuyau de douche, l'ensemble est en mauvais état, ainsi qu'une cuvette avec chasse d'eau dorsale double débit et un cumulus.

Y est également installé un meuble lavabo avec une vasque, robinetterie mitigeur et meuble sous lavabo.

SYSTEME DE CHAUFFAGE :

Il s'agit de convecteurs électriques.

SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

Il s'agit d'un chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans.

SYSTEME DE VENTILATION :

Il s'agit d'une ventilation naturelle par conduit.

OCCUPATION :

Selon les éléments en notre possession et sus-indiqués, le bien immobilier est inoccupé.

ANNOTATIONS :

Selon les habitants de l'immeuble rencontrés sur place, la copropriété n'aurait pas de syndic.

PHOTOS

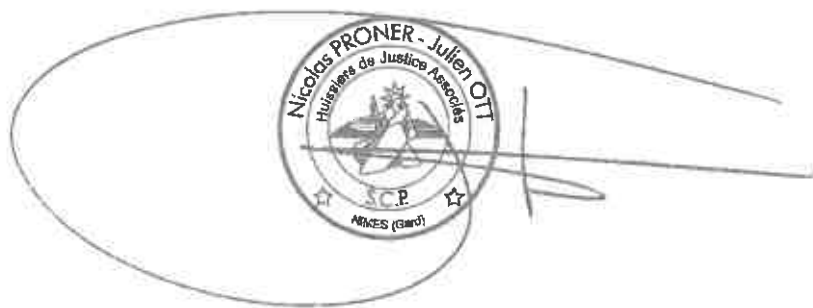
Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès verbal de description au nombre de : 20

EXPERTISES – METRAGE

Les différentes expertises et métrages ont été réalisés ce jour par Monsieur Alain JAUBERT, Expert de la Société EDIL, et sont annexés au présent procès-verbal.

De tout ce dessus, ma mission étant terminée, j'ai dressé le présent procès verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Julien OTT



COUT DE L'ACTE :

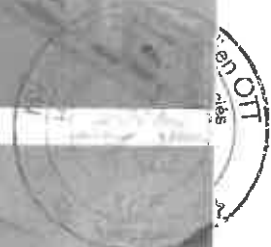
| | | |
|-------------------------------|-------|--------|
| ART-A444-3 | | 220,94 |
| ART-A444-28 et s. (sur place) | | 75,00 |
| ART-A444-28 et s. (rédaction) | | 75,00 |
| TRANSPORT | | 7,67 |
| Sous total HT | | 378,61 |
| TVA 20,00 % | | 75,72 |
| Taxe Forfaitaire | | 14,89 |
| TOTAL TTC EN EUROS | | 469,22 |

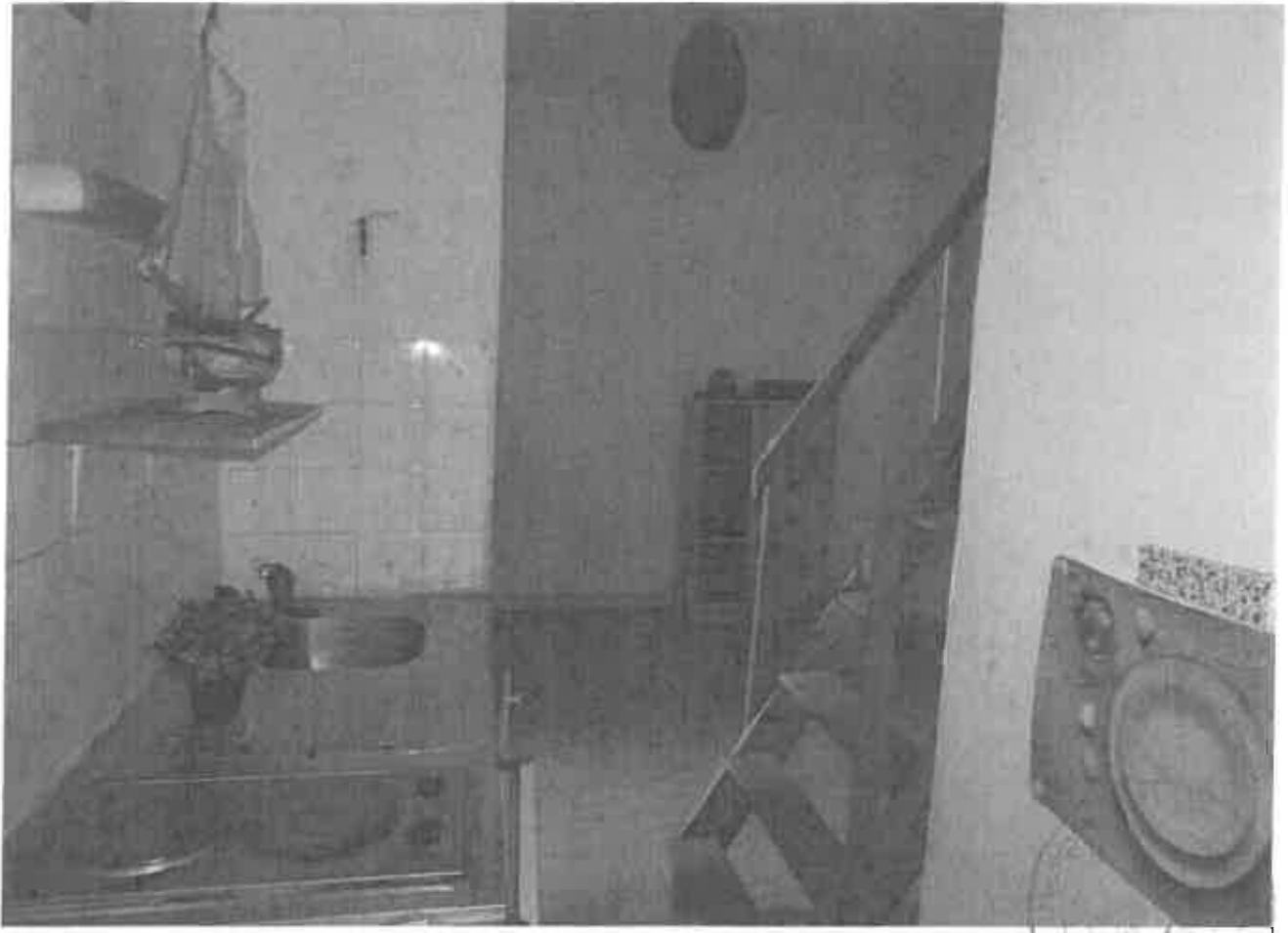




PROPERTY OF THE
OFFICE





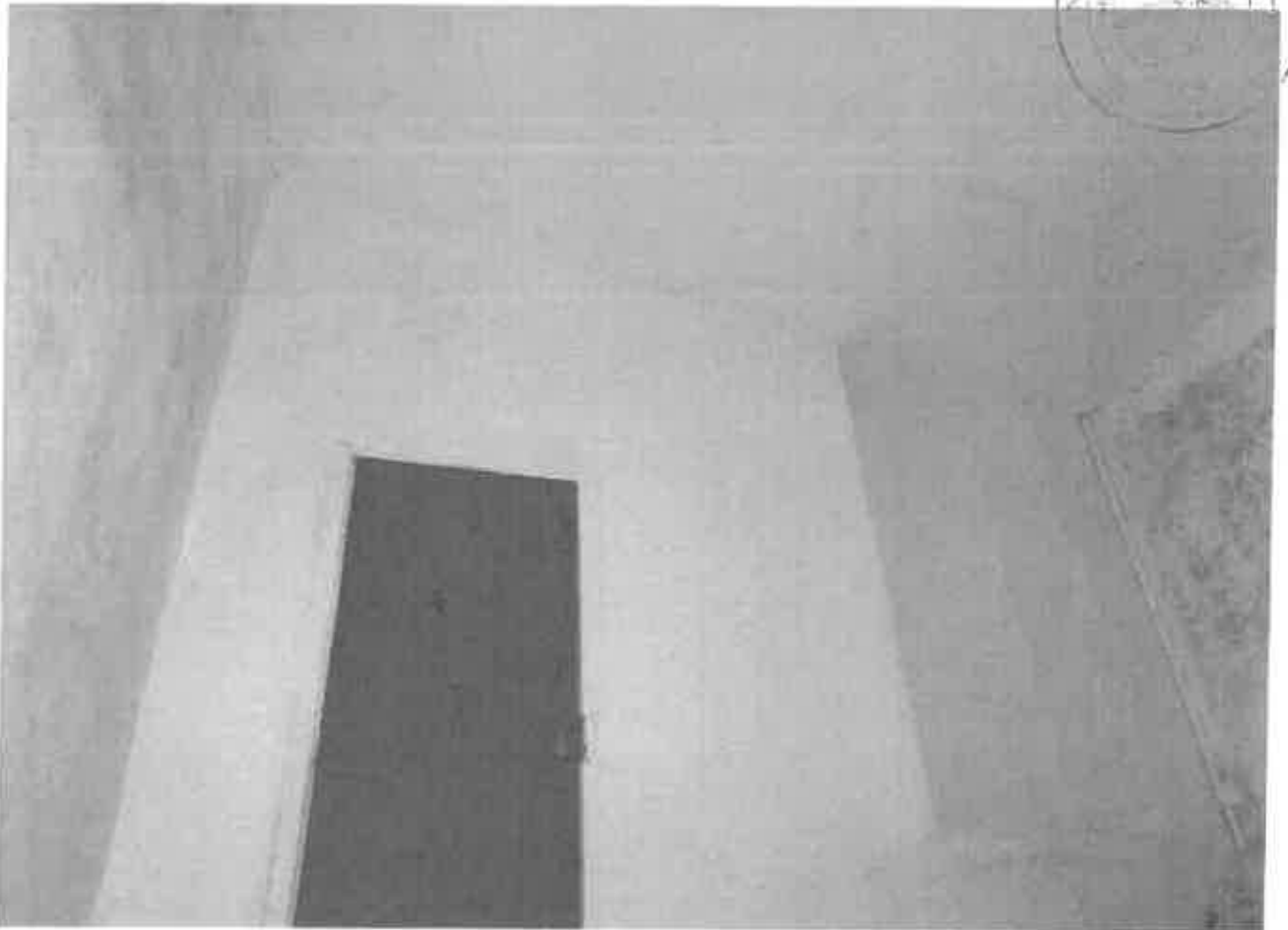












Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/05/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1902293938

| DESIGNATION DES PROPRIETES | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|-----|-----------|--------------------------|--------------------------|--------|----------------------|---------|---------|------------|
| Département : 030 | | | | Commune : 189 NIMES | | | | | | |
| Section | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part Adresse | Contenance cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle | | | |
| | | | | | | | N° de DA | Section | n° plan | Contenance |
| EX | 0990 | | | 5 RUE DE LA BIENFAISANCE | 0ha01a77ca | | | | | |
| EX | 0990 | 001 | 7 | 0/ 0 | | | | | | |

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

| |
|--|
| |
|--|

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GARD

Commune :
NIMES

Section : EX
Feuille : 000 EX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 04/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

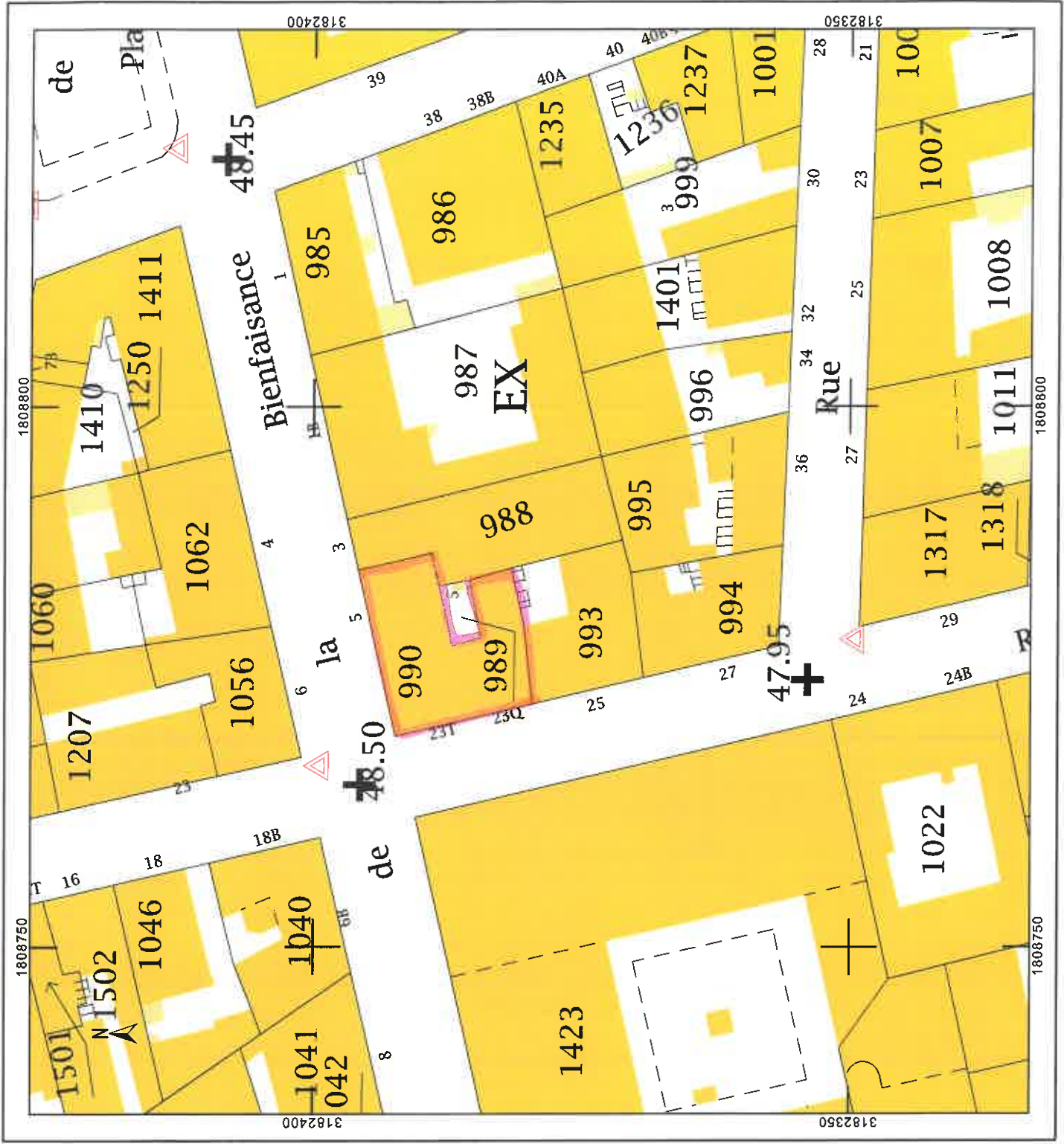
Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

NIMES
67 Rue Salomon Reinach 30032
30032 NIMES Cedex 1
tél. 04.66.87.60.62 -fax 04.66.87.67.11
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadasre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
GARD

Commune :
NIMES

Section : EX
Feuille : 000 EX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

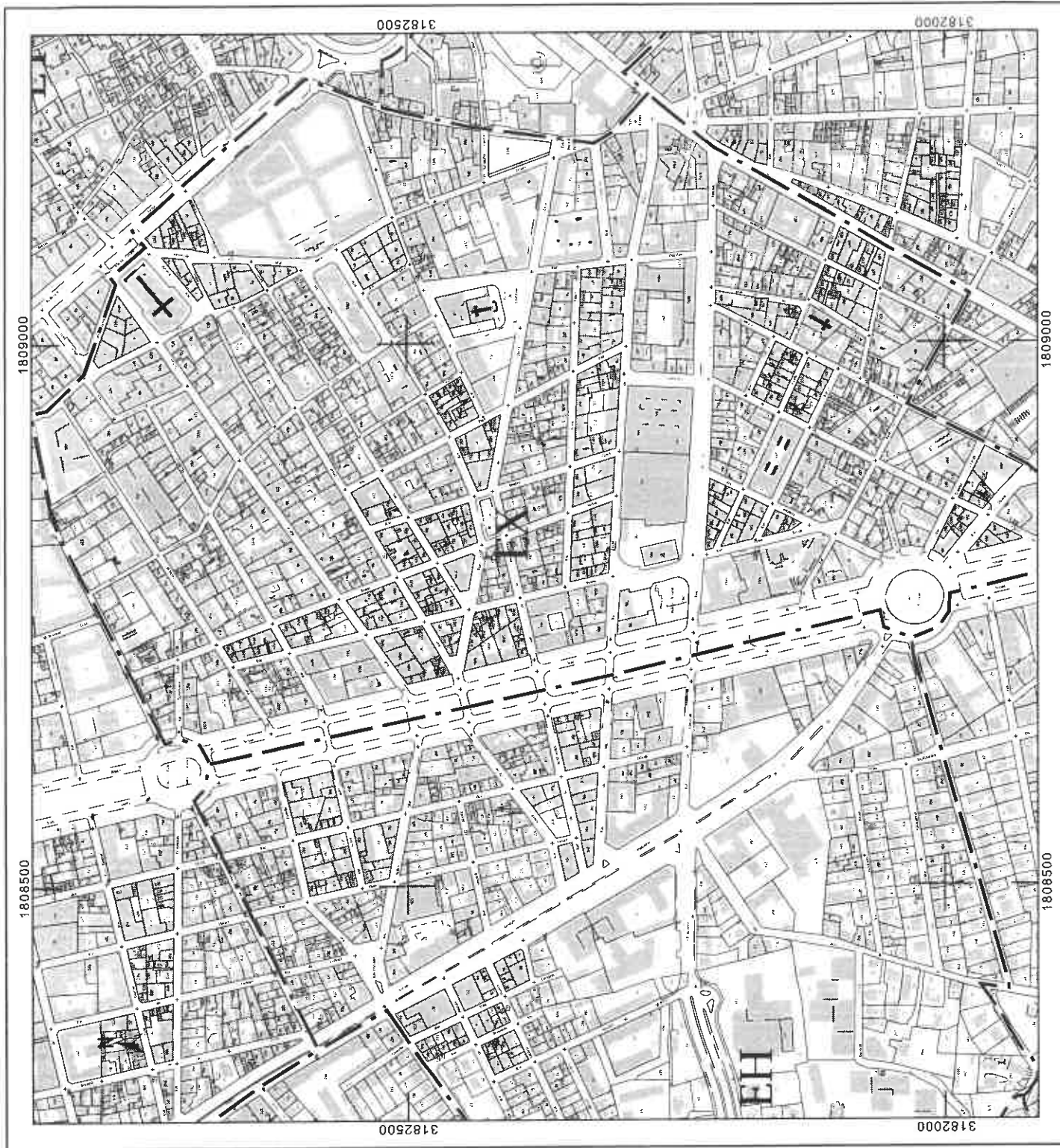
Date d'édition : 04/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
NIMES
67 Rue Salomon Reinach 30032
30032 NIMES Cedex 1
tél. 04.66.87.60.82 -fax 04.66.87.87.11
cdfn.nimes@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Mairie de NIMES

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Urbanisme Réglementaire
Tél : 04.66.70.75.54
Fax : 04.66.70.75.52



01 OCT 2019

Affaire suivie par :
BENEDETTI NUMA
Tel. 04 66 70 75 92

190148

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° **CU 30189 19 P3231**, déposé le **27 septembre 2019**

Délivré par **Le Maire**

| | |
|---------------------------------|--|
| Cadre 1 : IDENTIFICATION | |
| <i>Adresse terrain</i> | 23 T Rue ERNEST RENAN |
| <i>Parcelles</i> | EX0990 |
| <i>Demandeur</i> | AKCIO BDCC AVOCATS 116 allée Norbert Wiener Arche Bötti 30035 NIMES |

| |
|--|
| Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE |
| Surface du terrain : 177,00 m² |

| |
|---|
| Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 27/09/2019 |
| Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et la liste de taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L 410-1 1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme). |

| | | | |
|---|--------------------|------------------------|--------------------|
| Cadre 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES | | | |
| | <i>prescrit le</i> | <i>Rendu public le</i> | <i>Approuvé le</i> |
| | | | 07/07/2018 |
| Zone(s) : IIIUBa | | | |

Sous réserve de disposition du PLU contraire (cf.cadre 5), la parcelle objet du présent certificat d'urbanisme n'est pas frappé d'alignement.

P/ Le Maire de Nîmes et par délégation
Le Directeur de l'Urbanisme

Christian BARBAN

02 OCT. 2019

Cadre 5 : SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

| Type de servitude d'utilité publique | Nom | Observations |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| PPRI NIMES | ZONAGE Réglementaire M-UCH | |
| PT4 | Elaage-Telecommunication | |
| AC1 | Remparts romains 500m | |
| AC1 | perimetre monuments historique | |

SERVITUDES AUTRES :

Néant

SERVITUDES :

Néant

Arrêté préfectoral en date du 28 février 2012 approuvant le Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune de Nîmes.

Néant

Cadre 6 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Droit de préemption affecté au dossier

| NATURE | TYPE | BENEFICIAIRE |
|------------|----------------------------|--------------|
| DPU simple | Droit de préemption Urbain | Commune |

Cadre 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L.332-6 ET L.520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

| | |
|--|--|
| TAXES | <i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement (part communale et part départementale) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive instituée par l'article L.524-2 du Code du Patrimoine | |
| <input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. | |
| PARTICIPATIONS | <i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites:</i> <ul style="list-style-type: none"> * par un permis de construire, en cas de non opposition à une déclaration préalable ; * par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.. |
| Participations exigibles sans procédure de délibération préalable. | |
| <input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8). | |

P/ Le Maire de Nîmes et par délégation
Le Directeur de l'Urbanisme

Christian BARBAD

2 OCT 2019

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour l'assainissement collectif (article L1331-7 du code de santé publique).

Délibération du Conseil Communautaire du 21 mai 2012

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2^{ème}-b).

Montant fixé à :

Délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2006

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}-d).

Délibération générale du
Délibération spécifique du

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11)

Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

//

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise n'excède pas 170 m².

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire du présent arrêté, s'il désire contester la décision, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence gardé par l'autorité compétente vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de **DIX-HUIT MOIS** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION EVENTUELLE DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et

P/ Le Maire de Nîmes et par délégation
Le Directeur de l'Urbanisme

Christian BARMAN

02 OCT. 2019