

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Laurent LAILLET**, Avocat Associé au sein de la **SELARL Inter-Barreaux CARLINI & ASSOCIES**, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant Le Raphaël - 25 Rue Topaze - 13510 EGUILLES, destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée sise à GIGNAC-LA-NERTHE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13180 20, rue du Luberon.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT VINGT MILLE EUROS

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée la **CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE**, Société civile coopérative à capital et personnel variables dont le siège est à AIX EN PROVENCE CEDEX 2 (13097) 25 Chemin des Trois Cyprès, identifiée au SIREN sous le numéro 381976448 et immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE.

Ayant pour Avocat Maître **Laurent LAILLET**, Avocat Associé au sein de la **SELARL Inter-Barreaux CARLINI & ASSOCIES**, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant Le Raphaël - 25 Rue Topaze - 13510 EGUILLES, pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Etant ici précisé que [REDACTED] ont acquis à concurrence de 90 % [REDACTED] à concurrence de 10 %.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte authentique reçu le 5 Août 2005 par Maître Guy SIATA, Notaire associé à BERRE L'ETANG, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE a consenti à [REDACTED] :

Un prêt MTA PTH SCRIV TX FIXE numéro C001QJ014PR d'un montant de 102.750 € au taux de 3,940 % l'an remboursable en 360 mensualités de 487 € la première échéance étant fixée le 20 septembre 2005 et la dernière le 20 Août 2035.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	101	20, rue du Lubéron	00ha 01a 31ca
AY	15	Rue du Lubéron	00ha 00a 17ca

Total surface 01a 48ca

Le BIEN constitue les lots numéros **66 et 102** du groupe d'habitations dénommé "LES VIGUIERES DE GIGNAC".

Le bien constitue l'un des lots du groupe d'habitation dénommée « LES VIGUIERES DE GIGNAC ».

Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitations et les conditions générales des ventes ou locations a été établi suivant acte de Maître PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG, le 18 Mai 1983

Les statuts de l'Association Syndicale Libre existant entre les propriétaires des immeubles constituant le groupe d'habitations ont été déposées au rang des minutes dudit Maître PAUCHON, le 22 Novembre 1984.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 5 Juillet 2021 le procès-verbal de description du **lot n° 66** aux termes duquel il apparaît que la villa dont s'agit est élevée de deux étages sur rez-de-chaussée.

1/ CONSTATATIONS INTERIEURES

A - REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, séjour/cuisine ouvrant sur un jardin, un WC et une buanderie.

On entre directement dans le séjour/cuisine par le franchissement d'une porte PVC équipée d'une serrure multipoint et d'un contacteur d'alarme.

ENTREE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Elle est équipée d'un visiophone et d'un tableau électrique.

SEJOUR/CUISINE

Espace cuisine

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets à commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïence en état d'usage ;

Les autres parties des murs sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Elle est équipée :

- Evier résine bac unique surmonté d'un robinet encastré dans un plan stratifié en U dans lequel se trouve encastré une plaque de cuisson,
- Un plan de travail contenant des espaces de rangement et des tiroirs,
- Une hotte aspirante,
- Deux placards muraux.

Un îlot central sépare la cuisine du séjour.

Espace séjour

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets à commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Il est équipé d'un insert de cheminée et d'une console murale.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Il est équipé d'un WC chasse dorsale.

BUANDERIE

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Elle est équipée de plusieurs étagères, disjoncteur et tableau fusible.

PREMIER ETAGE

Montée d'escalier

On y accède en empruntant un escalier en bois.

Les marches sont recouvertes d'une peinture à l'état d'usage.

Il est composé d'un salon, d'une chambre avec pièce d'eau et d'une seconde chambre.

SALON

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois et par une fenêtre cadre PVC, battant unique oscillo-battante, protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Il est équipé de deux grands placards.

CHAMBRE AVEC SALLE DE BAINS

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois battant unique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

On accède à la salle de bains par le franchissement d'une porte coulissante.

SALLE DE BAINS

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique oscillo-battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement carrelés en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots.

Elle est équipée d'une baignoire à remous surmontée d'un robinet et d'un flexible de douche et de deux vasques surmontées d'un robinet posées sur un meuble composé de quatre tiroirs.

Elle est équipée d'un WC chasse basse, VMC et sèche serviette électrique

SECONDE CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant protégées à l'extérieur par un barreaudage et par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état d'usage.

Le plafond en soupente est traversé de poutres apparentes.

Elle est équipée d'une console de climatisation réversible.

DEUXIEME ETAGE

Un escalier en bois permet d'accéder à l'étage.
Les murs sont recouverts de peinture à l'état d'usage.

Il est composé de deux chambres et d'une pièce d'eau.

PREMIERE CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage et par un volet battant unique.
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes faïencées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.
Le plafond en soupente est traversé de poutres en bois.

Elle est équipée d'une climatisation réversible murale.

DEUXIEME CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage et par un volet en bois battant unique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes faïencées sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.
Le plafond en soupente est traversé de poutres en bois.

Elle est équipée d'une climatisation réversible murale.

Les deux chambres sont séparées entre elles par une cloison à galandage.

PIECE D'EAU

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé.
Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots.

Elle est équipée d'une douche à l'italienne surmontée d'un robinet, flexible de douche, douchette avec vitre anti éclaboussure, un WC chasse dorsale et un meuble vasque surmontée d'un robinet.

PALIER

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Il est équipé d'un grand placard à usage de penderie.

II / CONSTATATIONS EXTERIEURES

Le terrain est entièrement clos de murs maçonnés avec un portillon communiquant à une ruelle située à l'arrière de la maison.

A/ Terrasse

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage et pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Elle est équipée d'un four à pizza, un évier, un groupe de climatisation fixé au mur et un store.

B/ Piscine

Le bassin rectangulaire est en eau ; la piscine est en état de fonctionnement ; la plage est composée de lattes de bois en état d'usage.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur Maxime NASRATY stipule une surface de 145,21 m².

La maison est raccordée au tout à l'égout.

LOT N° 102

Le garage se situe en face de la maison de l'autre côté de la Rue du Lubéron.
Il est protégé par une porte métallique basculante avec serrure clé plate.
Le sol est recouvert d'une dalle de ciment brute.
Les murs sont en agglomérés de ciment.
Le plafond est recouvert de plaques de BA 13.
Le garage est encombré d'objets.

Situation d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme délivré par la Commune de GIGNAC LA NERTHE le 10 Mai 2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers d'AIX EN PROVENCE ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le bien constitue l'un des lots du groupe d'habitation dénommé « LES VIGUIERES DE GIGNAC ».

Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitations et les conditions générales des ventes ou des locations a été reçu suivant acte de Maître PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG, le 18 mai 1983.

Les statuts de l'Association Syndicale Libre existant entre les propriétaires des immeubles constituant le groupe d'habitation ont été déposés au rang des minutes dudit Maître PAUCHON le 22 novembre 1984.

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitations est membre de plein droit de l'Association.

Il est mentionné dans le procès-verbal de description établi par Maître MASCRET le 5 juillet 2021 qu'aux dires du propriétaire saisi « *qu'il n'y aurait plus de référent pour l'ASL, ni syndic, ni bénévole* ».

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ledit bien appartient [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Guy SIATA, Notaire à BERRE L'ETANG, le 5 Août 2005 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 223.000 € payé au moyen d'un prêt.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 21 Septembre 2005 volume 2005 P n° 5994

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien appartenait à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de [REDACTED]

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 720.000 Frs.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 13 juin 2001 volume 2001 P n° 3720

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de GIGNAC LA NERTHE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, le vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Préemption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée sise à GIGNAC-LA-NERTHE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13180 20, rue du Luberon.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 40 Boulevard Carnot 13100 sur une mise à prix de **CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)**

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau d'AIX EN PROVENCE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 10 Septembre 2021.