

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE PAR DEVANT
LE JUGE DE L'EXECUTION DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX-EN-PROVENCE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience des adjudications du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, siégeant au Palais de Justice 40, Bd Carnot 13100 Aix-en-Provence, sur saisie-immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, les droits et biens immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à SALON-DE-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13300) dénommé Résidence Vert Bocage II, portant sur le boulevard Alphonse, Daudet les numéros 225, 279, 292 et 295, et le numéro 28 sur la rue Roumanille, cadastré section BN n° 307.308 et 309 – Lieudit Chemin du Talagard - le Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179) consistant en la propriété privative d'un appartement de type 5 situé au quatrième étage, côté Sud, du bloc 3, bâtiment B, et le lot numéro cent quatre-vingt (180) consistant en la propriété privative d'une cave située au sous-sol dudit bloc 1 du bâtiment B.

SUR LA MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS

LA PRESENTE VENTE EST POURSUIVIE AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble VERT BOCAGE 2 sis 345 Avenue Alphonse Daudet 13300 SALON DE PROVENCE, représenté par son Syndic en exercice la **SAS DEVICTOR IMMOBILIER**, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le N° 399 464 056, dont le siège social est 55, Avenue de la 1ère Division Libre Française 13090 AIX EN PROVENCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité autorisé à agir en saisie immobilière suivant procès-verbal d'assemblée générale du 16 Avril 2025.

Ayant pour Avocat postulant :
Avocat Associé au sein de la
Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE,

Maître Nicolas SIROUNIAN
SELARL EKLAR AVOCATS,
y demeurant 23 Cours Mirabeau
13100 AIX EN PROVENCE
Téléphone : 04.91.37.33.96

Chez qui domicile est élu, lequel se constitue et occupera sur le présent et ses suites.

Et pour Avocat plaidant :
Avocat au Barreau de Marseille

Maître Jung-Mee ARIU
23 Rue Sylvabelle
13006 MARSEILLE
Téléphone : 04.96.11.10.85

A L'ENCONTRE DE :



EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judicaire d'AIX EN PROVENCE (Procédure accélérée au fond – RG 23/01919) du 6 Février 2024 signifié à partie le 16 février 2024 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 28 Février 2025.

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE VINGT ET UN MILLE CINQ CENT SEPT EUROS QUARANTE TROIS CENTS (21.507,43 €) selon décompte ci-après :

Principal selon jugement

Au titre des charges, travaux, provisions échues arrêtées au 01/10/2023 pour la période du 02/01/2023 au 01/10/2023 12.889,84 €

Au titre des frais pour la période du 25/04/2023 au 31/10/2023 780.03 €

Au titre des charges prévisionnelles votées jusqu'au 3^{ème} Trimestre 2024 7.837,56 €

Intérêts au taux légal à compter du 9 septembre 2023 sur 8.701,82 € Mémoire
Article 700 du CPC 1.000,00 €
Dépens Mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE 21.507,43 €

I. FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant exploit du 15 décembre 2023, le syndicat des copropriétaires VERT BOCAGE 2 sis 345 avenue Alphonse DAUDET, 13 300 SALON DE PROVENCE représenté par son syndic en exercice la société DEVICTOR IMMOBILIER a fait assigner [REDACTED], devant la présente juridiction statuant selon la procédure accélérée au fond aux fins de le voir condamné à lui payer :

1/ La somme de 21.723,43 euros au titre des charges échues, des charges prévisionnelles et des frais exposés par le syndicat pour leur recouvrement, arrêtées au 30 octobre 2023, assortie des intérêts à taux légal à compter de la date de la mise en demeure du 9 septembre 2023 conformément à l'article 36 du décret du 17 mars 1967,

2/ La somme de 2.500€ à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

3/ La somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

4/ Les dépens.

En outre le syndicat des copropriétaires a demandé que les frais nécessaires exposés par le syndicat des copropriétaires pour le recouvrement de la créance seront imputables aux seuls copropriétaires défaillants y compris le coût du commandement de payer du 20 octobre 2023.

A l'audience du 9 janvier 2024, le syndicat des copropriétaires VERT BOCAGE 2 a maintenu ses demandes.

Régulièrement cité à personne le 15 décembre 2023, [REDACTED] n'a pas constitué avocat.

Par jugement en date du 6 Février 2024 (RG 23/01919 – Procédure accélérée au fond) le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE a :

[REDACTED]

1/ 12.889,84€ au titre des charges, travaux, provisions échues arrêtées au 01/10/2023 pour la période du 02/01/2023 au 01/10/2023

2/ 780,03€ au titre des frais pour la période du 25/04/2023 au 31/10/2023

3/ 7.837,56€ au titre des charges prévisionnelles votées jusqu'au 3ème trimestre 2024.

Et ce avec intérêts au taux légal à compter du 9 septembre 2023, date de réception de la mise en demeure de payer sur la somme de 8.701,82€ et à compter du présent jugement sur le surplus.

[REDACTED]

[REDACTED] à supporter les dépens de la présente procédure,

Débouté le syndicat des copropriétaires VERT BOCAGE 2 pour le surplus de ses demandes,

Rappelé que la présente décision est exécutoire de plein droit ».

Ce jugement a été signifié à partie le 16 février 2024 suivant acte de la SCP SYNERGIE, Commissaires de Justice à Marseille, et est actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 28 Février 2025.

Aucun règlement n'étant intervenu le Syndicat des Copropriétaires a fait signifier par la SELARL JUSTICIATE, Commissaires de Justice à Marseille, à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 4 Juillet 2025.

C'est en vertu de ce commandement publié au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 24 Septembre 2025 volume 2025 S n° 59 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

II. DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

1. D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à SALON-DE-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13300) dénommé Résidence Vert Bocage II, portant sur le boulevard Alphonse, Daudet les numéros 225, 279, 292 et 295, et le numéro 28 sur la rue Roumanille, comprenant :

- 1/ cinq corps de bâtiment collectif à usage d'habitation, identifiés par les lettres A, B, C, D et D1,
- 2/ un corps de bâtiment à usage de garages,
- 3/ et terrain entre ces bâtiments aménagés en espaces verts et voies intérieures pour la circulation des piétons et des véhicules automobiles.

Figurant ainsi au cadastre :

Section BN n° 307 – lieudit Chemin du Talagard – pour une surface de 00 ha 10 a 83 ca

Section BN n° 308 - lieudit Chemin du Talagard – pour une surface de 02 ha 33 a 02 ca

Section BN n° 309 - lieudit Chemin du Talagard – pour une surface de 00 ha 15 a 64 ca

Soit une surface totale de 02 ha 59 a 49 ca

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division/et règlement de copropriété reçue aux minutes d'un acte reçu par Maître Etienne TRONQUIT, notaire à Marignane, le 21 mai 1963 publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 26 juin 1963 volume 941 numéro 22.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

1/ aux termes d'un acte reçu par Maître TRONQUIT, notaire à Marignane le 7 mai 1965, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 27 juillet 1965, volume 1424, numéro 15.

2/ aux termes d'un acte reçu par Maître TRONQUIT, notaire à Marignane le 15 novembre 1966, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 7 décembre 1966, volume 1809, numéro 17.

3/ aux termes d'un acte reçu par Maître TRONQUIT, notaire à Marignane le 12 novembre 1981, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 janvier 1982 et 25 mars 1982 volume 5491, numéro 5.

4/ aux termes d'un acte reçu par Maître TRONQUIT, notaire à Marignane le 13 janvier 1984, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 7 mars 1984, volume 6912, numéro 17.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées

Le Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179)

La propriété privative d'un appartement de type 5 situé au quatrième étage, côté Sud, du bloc 3, bâtiment B, composé : une entrée, une cuisine, une loggia, couloir, placards, water-closet, salle de bains, trois chambres, un salon-séjour et un balcon donnant sur le séjour.

Et les cinquante /dix millièmes (50 /10000èmes) des parties communes générales. Et les deux cent onze /dix millièmes (211 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et le Lot numéro cent quatre-vingt (180)

La propriété privative d'une cave située au sous-sol dudit bloc 1 du bâtiment B portant le numéro 3 du plan du sous-sol.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000èmes) des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

2. D'après le procès-verbal de description

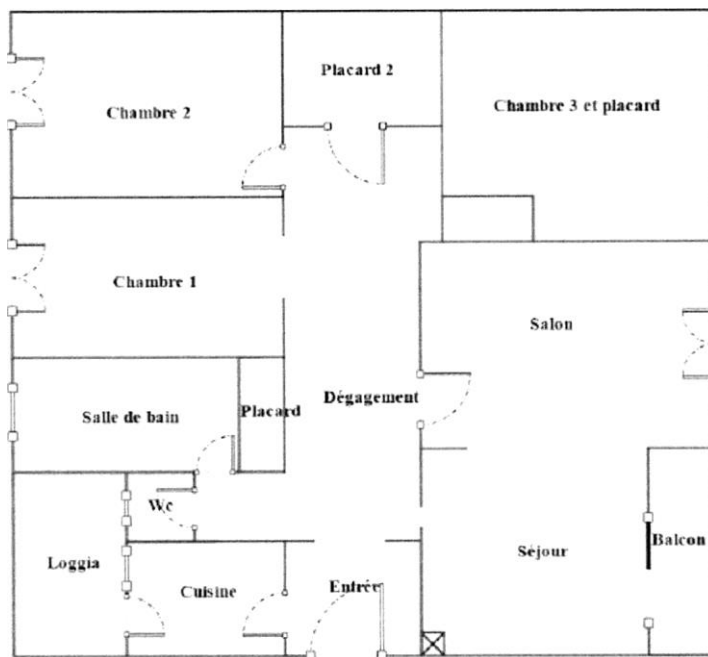
Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice Associée à Marseille, a établi le 31 Juillet 2025 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que le bien est situé Il s'agit d'une copropriété avec entrée sécurisée, comprenant plusieurs bâtiments. Le bâtiment Les Platanes, est élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée. Des places de stationnement se trouvent situées devant le bâtiment et les abords sont arborés.

LOT N° 179 - APPARTEMENT

Nous frappons à la porte de l'appartement du 4^{ème} étage gauche. Personne ne répond à nos appels réitérés, nous demandons donc au Serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte. Pendant ces opérations, une voix à l'intérieur de l'appartement nous interpelle et nous demande de quoi il s'agit. Nous lui demandons d'ouvrir la porte. [REDACTED], ainsi déclaré ouvre la porte. Nous lui déclinons notre identité et l'informons de l'objet de notre mission. Celui-ci accepte de nous laisser entrer.

Il s'agit d'un appartement de type 5 situé au 4^{ème} étage d'un immeuble élevé de quatre étages situé, 225 avenue Alphonse Daudet, Résidence Vert Bocage II, les Platanes 3, à SALON DE PROVENCE 13300.

Les pièces sont disposées selon le schéma établi par Madame Carole BORKOWSKI et ci-dessous reproduit :



ENTREE

La porte palière est équipée d'une simple serrure centrale, complétée de deux verrous en partie supérieure et inférieure, outre d'un judas. Il existe un interphone. Le compteur électrique est installé dans l'entrée.

CUISINE

La pièce est éclairée par une ouverture (porte déposée) et par un fenestron ouvrant sur une loggia fermée.

Son sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont peints, avec crédence carrelée au niveau des équipements de cuisine.

Elle est équipée de meubles bas et hauts assortis ainsi que d'appareils électroménagers.

LOGGIA FERMEE

Elle est éclairée par deux baies vitrées coulissantes et un châssis fixe en partie inférieure, ainsi qu'une fenêtre. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints. Elle est équipée d'une arrivée d'eau pour le lave-linge.

COULOIR

Il dessert les chambres et la salle de bain. Il est équipé d'un placard de rangement se fermant par deux portes, comprenant étagères et tringles pour suspendre les vêtements.

TOILETTES

La pièce est éclairée par un fenestron. Son sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont peints. Il comprend un W.C. avec cuvette, abattant et couvercle et dérouleur de papier toilette.

SALLE DE BAIN

Elle est éclairée par une fenêtre à ouverture oscillo-battante.

Son sol est carrelé. Ses murs sont en partie carrelés et recouverts de lambris. Son plafond est peint.

Elle est équipée d'une baignoire avec robinet mitigeur flexible et douchette, d'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mitigeur, d'un chauffe-eau électrique.

CHAMBRE 1

La pièce est éclairée par porte-fenêtre à deux battants protégés à l'extérieur par un volet roulant à commande électrique et un garde-corps en ferronnerie ouvrant sur façade avant.

Son sol est recouvert de parquet. Ses murs et son plafond sont peints.

CHAMBRE 2

La pièce est éclairée par porte-fenêtre à deux battants protégés à l'extérieur par un volet roulant à commande électrique et un garde-corps en ferronnerie ouvrant sur façade avant.

Son sol est recouvert de parquet. Ses murs et son plafond sont peints.

CHAMBRE 3

La pièce est éclairée par porte-fenêtre à deux battants protégés à l'extérieur par un volet roulant à commande électrique et un garde-corps en ferronnerie ouvrant sur façade arrière.

Elle est équipée d'un placard de rangement se fermant par une porte battante et comprenant des étagères.

DEBARRAS - PLACARD

Au bout du couloir, un placard à usage de débarras est équipé d'une gaine électrique avec tableau électrique et disjoncteur.

BALCON

On y accède depuis la pièce principale. Il est protégé par un garde-corps en ferronnerie sur façade arrière.

PIECE PRINCIPALE

La pièce comprend deux parties séparées par une cloison ouverte avec encadrement de bois peint.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants protégés à l'extérieur par un volet roulant et un garde-corps en ferronnerie, ouvrant sur façade arrière, ainsi que par une porte-fenêtre à deux battants coulissants ouvrant sur le balcon et protégée par un volet roulant à commande électrique.

Son sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont peints.

LOT N° 180 – CAVE

La cave n° 180 se trouve située au sous-sol du bâtiment, elle porte l'inscription 41 G sur la porte ; son sol ses murs et son plafond sont bruts ; la pièce est borgne.

Les lieux sont occupés par [REDACTED].

L'eau-chaude est produite par le chauffe-eau électrique installé la salle de bain.

Le chauffage est électrique et individuel (le chauffage au sol collectif d'origine a été coupé par le syndic, selon les déclarations du propriétaire occupant).

Les charges de copropriété sont appelées par trimestre et s'élèvent à 497 euros environ (pour les deux lots).

Le syndic de copropriété est le Cabinet DEVICTOR IMMOBILIER en son agence de Salon de Provence, 1 place Jules Morgan 13300 SALON DE PROVENCE (le gestionnaire de la copropriété est M. GILAND : Tel. 04.13.59.80.00 - n.gilandedevictorimmobilier.fr).

La dernière taxe foncière s'élevait à 1 343 €.

Le certificat de mesurage des lieux, annexé au présent acte, stipule une surface Loi Carrez totale de 89,31 m² et une loggia de 3,15 m² (surface habitable), avec une surface annexe de 10,26 m² (cave et balcon).

III. SITUATION D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de SALON DE PROVENCE sera annexé ultérieurement 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.

IV. ORIGINE DE PROPRIETE

1. ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Théophile DUBLINEAU, Notaire à PELISSANNE, le 21 Septembre 2020 de :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Moyennant le prix de 112.000 €

Une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du Service de Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 1^{er} Octobre 2020 volume 2020 P n° 10731.

2. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent indivisément à [REDACTED] à raison de la moitié indivise chacun, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, dans ces mêmes quotités, de :

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles MAHON notaire à Salon-de-Provence, le 12 novembre 2001.

Moyennant le prix de soixante-quatorze mille sept cents euros et deux centimes (74 700,02 €) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1er le 3 décembre 2001, volume 2001 P, numéro 13134.

V. CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES ET CONDITIONS GENERALES

1. 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.

DROIT DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le champ d'application territorial du droit de Préemption Urbain de la Commune de SALON DE PROVENCE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet si les conditions sont remplies de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.

En particulier, il est précisé que selon la Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le Titre 1^{er} du Livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

« Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal ».

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la Commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par la Loi ou le règlement, la Commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer modéré ou Office Public d'Aménagement et de construction.

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 est censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la 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

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément à l'ordonnance n°2005-655 du 08 Juin 2005, à la Loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostics techniques comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants, étant précisé que la maison a été construite en 1999 :

- L'état relatif à la présence de termites (article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- L'état des risques et pollution ;
- Le métrage Loi BOUTIN ;
- L'état des installations électriques ;
- Le diagnostic de performances énergétique (Article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le dossier de diagnostics techniques en cours de validité établi par la Société CONCEPT DIAG le 31 Juillet 2025 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.

1. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Cadre Juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à une vente de biens immobiliers sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 2190 à 2216 du Code Civil et de celles du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article 2- Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

Article 5 — Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison 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 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 — Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que 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.

ENCHERES

Article 8 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 — Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter 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, 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.

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 judiciaire 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 — Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un

créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

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

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

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

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

VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

Article 13 — Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de LA CARPA D'AIX EN PROVENCE, désignée en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

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

Article 14 — Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement 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 — Versement du prix de la vente forcée

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

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

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

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de 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 coacquéreurs

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

DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente
- b) De notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité

Le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 — Entrée en jouissance

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

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

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

Article 21 — Contributions et charges

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

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

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

Article 22 — Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tout dépositaire, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 — Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375 1° du code civil.

Article 24 — Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

Article 26 — Rétribution de l'Avocat

La rétribution de la personne chargée de la distribution s'ajoute aux frais et émoluments de vente.

Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers et le cas échéant le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article 47 du Tarif de la postulation, renvoyant aux articles 2 et 4 lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'Avocat répartiteur sera calculée sur la base du Tarif des Mandataires Liquidateurs instauré par l'article R 663-30 du Code du Commerce au visa de l'article A 444-192 du Code de Commerce et en application de l'article A 663-28 du même code à savoir :
Soit :

- 4,232 % de 0 à 15.000 €
- 3,292 % de 15.001 € à 50.000 €
- 2,351 % de 50.001 € à 150.000 €
- 1,411 % de 150.001 € à 300.000 €
- 0,705% de 300.000 € à 310.000 €

Article 27 — Election de domicile

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

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

Article 28 — Immeubles en lotissement

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

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

MISE A PRIX :

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)

Audience d'orientation :

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à **l'audience d'orientation du :**

Lundi 17 Novembre 2025 à 9 h 00

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 12 Septembre 2025

