TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AVIGNON
10 JUIN 2024
ARRIVEE COURRIER

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Clauses et Conditions

LICITATION

Maison d'habitation

Situé COMMUNE D'AVIGNON (84000) – 33-39 avenue de la Synagogue « CITE DIBON »,
Cadastrée :

- SECTION DO n°317 (issue de la division de la parcelle cadastrée SECTION DO N°20 en n°316 et 317 selon procès-verbal du cadastre en date du 12 avril 2023 publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON le 13 avril 2023 sous le numéro 2023P7191) pour une contenance cadastrale de 00ha 8a 81ca (00ha 13a 02ca pour la parcelle d'origine DO 20),

Le lot 10
et
les 140/843ème de la propriété du sol et des parties communes générales
(140/1000ème avant division parcellaire)

Audience de vente : JEUDI 19 SEPTEMBRE 2024 à 14 heures

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

I - CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience de vente aux enchère publiques sur licitation du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON – 2 Boulevard Limbert – 84078 AVIGNON, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, les biens ci-après désignés :

COMMUNE D'AVIGNON (84000) – 33-39 avenue de la Synagogue « CITE DIBON »,

Une maison d'habitation,

Cadastré :

SECTION DO n°317 (issue de la division de la parcelle cadastrée SECTION DO N°20 en n°316 et 317 selon procès-verbal du cadastre en date du 12 avril 2023 publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON le 13 avril 2023 sous le numéro 2023P7191) pour une contenance cadastrale de 00ha 8a 81ca (00ha 13a 02ca pour la parcelle d'origine DO 20),
Le lot 10 et les 140/843ème de la propriété du sol et des parties communes générales (140/1000ème avant division parcellaire)

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour avocat, **Maître EYDOUX Mélissa** de la **SELARL EYDOUX & ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'Avignon, demeurant 10A Avenue de la Poulasse, Les Naïades II, BAT A, 84000 AVIGNON, qui se constitue sur la présente poursuite et ses suites.

En présence ou eux dûment appelés de :

©AVOVENTES.FR

Colicitants.

EXPOSÉ

En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON en date du 6 juillet 2023 dont le dispositif est ainsi conçu :

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition du jugement au greffe,

Vu le jugement du 3 juin 2021 ayant ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre

ORDONNE pour parvenir au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire d'Avignon, à son audience des criées d'un ensemble immobilier situé lieudit « 33,35,37,39,41 et 43 avenue de la synagogue » «CITE DIBON » à Avignon , lot n°10 sur le territoire de cette commune, sur la mise à prix de 60.000 euros, avec, en cas de carence d'enchères, faculté de baisse d'un quart, séance tenante, sans nouvelles publicité ;

DESIGNE la SCP SIBUT-BOURDE LEVY, huissiers de justice associés, 4 rue Jean Althen, 84000 Avignon, pour pénétrer dans les lieux et procéder à l'établissement du procès-verbal de description et à la visite des lieux dont la licitation est ordonnée, au besoin avec l'aide d'un serrurier, de la force publique, et d'un diagnostiqueur de son choix,

DIT que l'huissier fera visiter les lieux en vue de la vente en accord avec les occupants et à défaut d'accord, dans le mois précédent la vente au jour de son choix du lundi au samedi entre 9 heures et 12 heures et entre 14 heures et 18 heures, pour une durée de deux heures maximum,

DIT que si les biens saisis sont en copropriété, l'huissier devra procéder aux opérations de métrage, au besoin avec l'assistance d'un technicien de son choix, et recueillir tout renseignement sur l'administration de la copropriété et l'identité du syndic,

DIT qu'en cas d'empêchement de l'huissier de justice commis, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance rendue sur requête au juge commis,

DIT que la licitation aura lieu après accomplissement des formalités prévues par la loi, et sur le cahier des conditions de vente qui sera déposé par la partie la plus diligente,

DIT que les publicités seront faites conformément au droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le code des procédures civiles d'exécution,

AUTORISE la publicité de la vente sur le site avoventes.fr et sur tout support assurant l'attractivité de ladite publicité,

DIT que le bien indivis pourra faire l'objet d'une vente de gré à gré dans le cadre d'un accord entre tous les indivisaires,

DIT qu'il en sera référé au Juge commis au partage, en cas de difficultés;

DÉSIGNE Maître Emmanuel OLLIVIER, notaire à Avignon, en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

RAPPELLE que dans le délai d'un an suivant sa désignation, le notaire commis dressera un état liquidatif établissant les comptes entre indivisaires, la masse partageable, les droits des parties,

RAPPELLE qu'en cas d'inertie d'un indivisaire, un représentant de l'indivisaire devra être désigné en application des dispositions de l'article 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile, le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations,

DIT que si un partage amiable devait être établi, le notaire en informera le juge commis qui constatera la clôture de la procédure,

CONDAMNE ©AVOVENTES.FR au paiement de la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

ORDONNE l'emploi des dépens, comprenant les frais de licitation, en frais privilégiés de partage et dire que chacun des avocats constitués pourra les recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

INVITE la partie qui y a intérêt à faire signifier le présent jugement.

La présente décision ayant été signée par la Juge et la Greffière.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Maison d'habitation

Situé COMMUNE D'AVIGNON (84000) – 33-39 avenue de la Synagogue « CITE DIBON »,
Cadastrée :

- SECTION DO n°317 (issue de la division de la parcelle cadastrée SECTION DO N°20 en n°316 et 317 selon procès-verbal du cadastre en date du 12 avril 2023 publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON le 13 avril 2023 sous le numéro 2023P7191) pour une contenance cadastrale de 00ha 8a 81ca (00ha 13a 02ca pour la parcelle d'origine DO 20),
Le lot 10 et les 140/843ème de la propriété du sol et des parties communes générales (140/1000ème avant division parcellaire)

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs attenances et dépendances, droits et facultés quelconque y attachés, sans aucunes exceptions ni réserves.

DESCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résultera du procès-verbal descriptif établi par la SCP SIBUT-BOURDE-LEVY, Huissiers de justice à AVIGNON (84000) qui sera annexé au besoin par dire ultérieur

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

INDICATIONS CADASTRALES

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune d'AVIGNON (84) ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral, délivré par le Centre des Impôts Fonciers d'AVIGNON ci-après annexé.

OCCUPATION

Voir Procès-Verbal descriptif établi par la SCP SIBUT-BOURDE-LEVY, Huissiers de justice à AVIGNON (84000) ci-après annexé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

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.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent à :

©AVOVENTES.FR

aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier LAPEYRE, notaire à AVIGNON, le 20 août 2001, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de AVIGNON le 28 septembre 2001, volume 2001P7108 .

RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE

L'immeuble fait l'objet d'un règlement de copropriété en date du 24 novembre 1960 publié au service de la publicité foncière sous le numéro 2176 n°52 le 8 décembre 1960.

(*cf. règlement de copropriété*)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME.

Une fiche de renseignements d'urbanisme avec plans sera jointe au présent cahier.

(Cf. Renseignements d'urbanisme ci-annexés)

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.

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du Jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des charges.

DROIT DE PREEMPTION

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de la Commune d'AVIGNON

La réponse de la Mairie d'AVIGNON sera éventuellement annexée par dire au présent cahier des charges.

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 Préemption Urbain de la Commune 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 Madame le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON, 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'AVIGNON, 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.

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier des diagnostics obligatoires.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve,

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires,

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,

Il et rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice,

(Cf. Diagnostics ci-annexés)

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 faction 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 (débiteur 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.

AUDIENCE D'ADJUDICATION - MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience des criées du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON, 2 Boulevard LIMBERT – 84000 AVIGNON, le :

JEUDI 19 SEPTEMBRE 2024 à 14 HEURES

L'adjudication aura lieu en un lot unique sur la mise à prix suivante :

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 euros).
avec faculté de baisse du quart
soit à la somme de 45.000 euros

Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1er Dispositions générales

Article 1er - Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 - 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

Article 3 - Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.
Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.
A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.
Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.
L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 - Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 - 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 charges et 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.
En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 - 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II - Enchères

Article 7 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.
Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 8 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.
Le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur.
En cas de surenchère, le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.
Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.
La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.
La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.
L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.
L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 10 - 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.
Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.
L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.
En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.
Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.
L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III - Vente

Article 11 - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.
L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.
Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du **bâtonnier de l'ordre des avocats** du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 - Versement du prix de vente

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.
Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.
Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.
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 des parties, 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.

Article 14 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.
Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du tribunal 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 15 - 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 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 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, 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 16 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV - Dispositions postérieures à la vente

Article 17 - Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.
Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 - Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.
A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.
L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.
La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 - Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.
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.
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 21 - Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.
Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 - Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.
S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.
Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 - Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.
Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V - Clauses spécifiques

Article 24 - Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 - Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé

l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.
En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 - Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par Maître EYDOUX Mélissa de la SELARL EYDOUX & ASSOCIES,

Avocat qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité,

Fait à Avignon,
Le 10 juin 2024