CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés <u>en un seul lot</u>, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Une propriété composée actuellement d'une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain autour, piscine et dépendances, d'un logement T2 et de deux studios, avec terrasses, stationnement et une piscine hors sol, située à TRETS (13530), 485 Route de Puyloubier, figurant au cadastre de ladite commune section CH n°393, lieudit « LA BURLIERE ET PIERRE LONG » pour 00ha 64a 96ca, et section CH n°60 lieudit « 485 RTE DE PUYLOUBIER » pour 00ha 53a 13ca, soit une surface totale de 01ha 18ca 09ca,

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

B-SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l., société à responsabilité limitée au capital de 102.000 €, dûment établie et existant conformément aux lois de droit du Luxembourg, dont le siège est à 9 rue Joseph Junck 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés ès-qualités audit siège, venant aux droits de la SAS VERALTIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée NACC) **suivant cession de créances en date du 30 avril 2022**, NACC SAS venant elle-même aux droits de la BANQUE POPULAIRE RHONE ALPES, coopérative à forme anonyme et capital variable, dont le siège social est situé à Lyon (3ème) 4 boulevard Eugène Deruell, identifiée au SIREN sous le numéro 605 520 071 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Lyon, suite à un contrat de cession de créance établi sous seing privé à LYON en date du 31/03/2017, la BANQUE POPULAIRE RHONE ALPES venant elle-même aux droits de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS et de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL suite à un traité de fusion-absorption en date du 29/09/2016.
Par acte de cession de créances en date du 30 avril 2022, la société VERALTIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée NACC) a cédé l'ensemble de ses créances à B-SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 9 rue Joseph Junck, L-1839 LUXEMBOURG, ci-après dénommée (« BBSV ») dont celle détenue à l'encontre de
Par acte du même jour, la société BBSV a mandaté la société VERALTIS ASSET MANAGEMENT (anciennement dénommée NACC) pour le recouvrement des créances cédées.
Depuis le 29 septembre 2022, la société NACC a changé de dénomination sociale et s'appelle désormais : VERALTIS ASSET MANAGEMENT.

La société B-SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l. agissant en qualité de créancier.

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites la SCP PLANTARD – ROCHAS – ROUILLIER – VIRY & ROUSTAN BERIDOT, prise en la personne de Maître Julie ROUILLIER, du barreau d'AIX-EN-PROVENCE, pour qui

élection de domicile est faite en son Cabinet sis Espace Forbin 13, place John Rewald 13100 Aix-en-Provence,

Et pour avocat plaidant Maître Hubert ROUSSEL, du Cabinet ROUSSEL-CABAYÉ & Associés, du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11 a, rue Armeny - 13006 Marseille (Tél.04.91.33.14.59 – hubert.roussel@rousselcabaye.fr).

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

* D'un jugement rendu le 30/01/2012 par le Tribunal de grande instance d'AIX-EN-PROVENCE, signifié suivant exploit de Maître SABATIER, Huissier de justice associé à AIX-EN-PROVENCE le 15/12/2021, ayant fait l'objet d'un jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE le 28/03/2022 signifié suivant de Me SABATIER, Huissier de justice Associé à AIX-EN-PROVENCE le 31/05/2022,

* Et d'un arrêt en partie confirmatif rendu le 15/05/2014 par la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, signifié suivant exploit de la SCP ALBERTIN ET CAMOINS, Huissiers de Justice associés à AIX-EN-PROVENCE le 12/06/2014, ayant fait l'objet d'un arrêt en rectification d'erreur matérielle en date du 24/02/2022, signifié suivant de Me SABATIER, Huissier de justice Associés à AIX-EN-PROVENCE le 31/05/2022.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La société B-SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l. a fait délivrer un commandement par le ministère de Maître Anaïs SABATIER Commissaire de justice associé à AIX-EN-PROVENCE (13290), 75 rue M. Berthelot – Antélios F, en date du 22 novembre 2022.

Ce commandement de payer contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire:

1°) La constitution de Maître Julie ROUILLIER, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, y demeurant Espace Forbin 13, Place John Rewald 13100 AIX-EN-PROVENCE, pour la société B-*SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l. avec élection de domicile en son cabinet,*

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de l'extrait cadastral modèle 1.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, 40 Boulevard Carnot 13100 AIX-EN-PROVENCE,

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la

commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 et suivants du Code de la Consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Le commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été déposé aux fins de publication le 18 janvier 2023, pour valoir saisie, au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE, sous les références suivantes : volume 2023 S n°8. Il est actuellement en cours de publication.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant exploit de Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé à AIX-EN-PROVENCE, en date du 15 décembre 2022, ayant fait l'objet d'un procès-verbal ampliatif dressé par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé, le 21 janvier 2023.

Le premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE a délivré le 23 janvier 2023 un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. Cet état hypothécaire est joint au présent cahier des conditions de la vente.

L'assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, à l'audience d'orientation du lundi 15 mai 2023 à 09h00 a été délivrée auprès de la débitrice le 16 mars 2023 suivant acte de Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé à AIX-EN-PROVENCE.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme **87 057,81€** arrêtée au 05/07/2022 décomposée comme suit :

- Principal :	59 230,65 €
- Intérêts échus au taux de 3,60 % l'an arrêtés au 05/07/2022	25 827,16 €
- Intérêts au taux de 3,60 % l'an à compter du 06/07/2022 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Article 700 du code de procédure civile (en appel)	1 500 €
- Dépens d'appel	500 €

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous

autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE sera déposée au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

*

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

1/ Désignation

A TRETS (13530), 485 Route de Puyloubier, figurant au cadastre de ladite commune section CH n°393, lieudit « LA BURLIERE ET PIERRE LONG » pour 00ha 64a 96ca, et section CH n°60 lieudit « 485 RTE DE PUYLOUBIER » pour 00ha 53a 13ca, soit une surface totale de 01ha 18ca 09ca,

La désignation du bien mis en vente, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Alexandre JAUME, notaire associé à TRETS (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 05 février 2021, dont il sera parlé en l'origine de propriété ci-après, est la suivante :

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A TRETS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13530 485 Route de Puyloubier,

Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée une maison d'habitation comprenant:
Au rez-de-chaussée: véranda, cuisine aménagée, salle à manger, séjour, 4 chambres, salle de bains, WC.
A l'étage : chambre avec dressing attenant.
Deux garages.
A l'extérieurs : patio avec cuisine d'été, jardin paysagé, parking, pinède.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	393	LA BURLIERE ET PIERRE LONG	00 ha 64 a 96 ca
CH	60	485 RTE DE PUYLOUBIER	00 ha 53 a 13 ca

Total surface : 01 ha 18 a 09 ca

Tel que figuré sur le plan ci annexé.

Les biens mis en vente, plus amplement désignés dans :

- Le procès-verbal descriptif établi par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 à AIX-EN-PROVENCE, en date du 15 décembre 2022, et dans le dossier de diagnostics établi par la société GENERAL SERVICES le 15 décembre 2022,
- Le procès-verbal ampliatif dressé par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 le 20 janvier 2023,
- Le procès-verbal descriptif complémentaire dressé par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 le 10 mars 2023 et dans l'attestation de surface habitable établie par la société GENERAL SERVICES le 10/03/2023,

Consistent en une propriété composée actuellement d'une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain autour, piscine et dépendances, d'un logement T2 et de deux studios, avec terrasses, stationnement et une piscine hors sol :

*** MAISON :**

Elle comprend :

Au rez-de-chaussée :
* Hall d'entrée
* Salle à manger
* Cuisine
* Dégagement
* Toilettes
* Buanderie
* Cellier
* Séjour
* Couloir
* Chambre 1 et salle de bains
* Dressing
* Chambre 2 et salle de douche

Au premier étage :
* Chambre3
* Salle d'eau / WC

*** EXTERIEUR :**
*Terrain arboré
* Ancien puit
* Jardin
* Piscine

* Ouvrage en cours de réalisation
* Abris de jardin

Suivant procès-verbal descriptif complémentaire dressé par Maître Anaïs SABATIER commissaire de justice associé le 10 mars 2023, cette maison se situe sur la parcelle cadastrée à TRETS (13530) section CH n°60. L'accès à la parcelle s'effectue depuis la route de Puyloubier par un portail métallique.

Il résulte de l'attestation de surface habitable établie par la société GENERAL SERVICES le 15 décembre 2022, que la surface habitable est de **202,53m²**.

En outre, concernant la parcelle figurant au cadastre de la commune de TRETS (13530) section CH n°393, il résulte du procès-verbal descriptif complémentaire dressé par Maître Anaïs SABATIER commissaire de justice associé le 10 mars 2023 que :

« *Trois logements indépendants les uns des autres et indépendants de l'immeuble se trouvant sur la parcelle CH n°60 ont été créés et aménagés.*

C'est ainsi que je relève sur la parcelle CH n°393 :
- un logement de type T2
- Un premier studio
- Un second studio »

*** LOGEMENT T2 :**
* Pièce principale
* Cuisine
* Une chambre
* Salle d'eau avec WC

Une terrasse se situe au-devant de l'entrée et permet d'accéder au logement.

Il résulte de l'attestation de surface habitable établie par la société GENERAL SERVICES le 10 mars 2023, que la surface habitable du logement T2 est de **42,17m²** et que la surface de la terrasse est de **25,11m²**.

*** STUDIO 1 :**
* Pièce principale
* Espace cuisine
* Salle d'eau avec WC
* Mezzanine

Une terrasse en béton se situe au-devant du studio.

Il résulte de l'attestation de surface habitable établie par la société GENERAL SERVICES le 10 mars 2023, que la surface habitable du studio 1 est de **26,87m²** et que la surface de la terrasse est de **16,82m².**

*** STUDIO 2 :**

* Pièce principale
* Espace cuisine
* Salle d'eau avec WC
* Mezzanine

Une terrasse en béton se situe au-devant du studio.

Il résulte de l'attestation de surface habitable établie par la société GENERAL SERVICES le 10 mars 2023, que la surface habitable du studio 2 est de **21,84 m²** et que la surface de la terrasse est de **24,21m².**

*** EXTERIEUR :**

Il résulte du procès-verbal descriptif complémentaire dressé par Maître Anaïs SABATIER, commissaire de justice associé, le 10 mars 2023 que :

L'accès à la parcelle s'effectue depuis la route de Puyloubier par un portail métallique double battant pourvu d'un système d'ouverture et fermeture automatique.

L'accès est indépendant de l'accès permettant de se rendre sur la parcelle CH N°60.

Depuis le portail, nous cheminons en direction des logements se trouvant en extrémité gauche de la parcelle, en empruntant une allée en terre bordée à main gauche d'une haie de palissades en PVC de teinte gris anthracite et complantée d'arbres à main droite.

A l'extrêmité de cette allée, nous accédons à un espace gravillonné de stationnement.

En tournant à main gauche, nous constatons le positionnement de plusieurs palissades en bois, délimitant chacun des trois logements s'y trouvant.

Un cheminement gravillonné permet également de desservir chacun de ces logements.

De l'autre côté de ce cheminement, je constate qu'une haie de végétation est plantée, derrière laquelle la parcelle est engazonnée avec positionnement d'une piscine hors sol sur dalle béton.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la composition actuelle des biens saisis, et des autorisations de travaux nécessaires, et ce, sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente

*

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.

Les actes suivants demeureront annexés ci-après au présent cahier des conditions de vente :

- Le procès-verbal descriptif établi par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 à AIX-EN-PROVENCE, en date du 15 décembre 2022, et dans le dossier de diagnostics établi par la société GENERAL SERVICES le 15 décembre 2022,
- Le procès-verbal ampliatif dressé par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 le 20 janvier 2023,
- Le procès-verbal descriptif complémentaire dressé par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 le 10 mars 2023 et dans l'attestation de surface habitable établie par la société GENERAL SERVICES le 10/03/2023,

2/ Occupation et baux

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif complémentaire dressé par Maître Anaïs SABATIER, Commissaire de justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS13 le 10 mars 2023 que :

Concernant le logement T2 et les deux studios :

« *me précise que ces trois logements ne sont pas mis en location permanente mais font l'objet de location saisonnière* »

Concernant la maison à usage d'habitation :

« *Que la maison à usage d'habitation implantée sur la parcelle CH n°60 et dont le descriptif a été effectué en son absence le 15.12.2022 est utilisé par ses soins de façon ponctuelle* ».

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

Les biens et droits immobiliers figurent de la façon suivante sur l'extrait cadastral modèle 1 ci-après littéralement retranscrit :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 28/04/2022
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1324122111

SF2202087149

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 013					Commune : 110		TRETS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
CH	0060			485 RTE DE PUYLOUBIER	0ha63a13ca					
CH	0393			LA BURLIERE ET PIERRE LONG	0ha04a96ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien présentement saisi appartient à pour l'avoir acquis de :

-

en ce qui concerne l'usufruit de la parcelle cadastrée section CH n°393,

- en ce qui concerne l'usufruit de la parcelle cadastrée section CH n°393 et de la parcelle cadastrée section CH n°60,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre JAUME, notaire associé à TRETS (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 05 février 2021 dont une copie authentique a été publié au premier bureau du service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE le 11 février 2021 volume 2021 P n°2063.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

L'origine propriété telle qu'elle résulte de l'acte susvisé est littéralement retranscrite :

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

A) Parcelle CH 393 :

1) Originairement le bien appartenait à par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait pour le compte de leur communauté de :

©AVOVENTES.FR

La vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de 10.000 francs payé comptant et quittancé à l'acte, suivant acte reçu par Maître Jacques GALAUP, notaire à TRETS le 16 janvier 1971.

L'acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 1er février 1971 volume 3430, numéro 24.

2) Ledit **BIEN** a par la suite été attribué en nue propriété à :

vendeur aux présentes.

Aux termes d'un acte reçu par Pierre JAUME Notaire à TRETS, le 26 novembre 1994, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivant du code civil par
susnommés.

À leurs quatre enfants,
susnommés.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 19 décembre 1994, volume 94P, numéro 11849.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cette donation-partage a été consentie sous les charges et réserves habituelle en pareille matière au profit du donateur, à savoir, l'interdiction d'aliéner, d'hypothéquer, le droit de retour et la réserve d'usufruit.

3) La parcelle anciennement cadastrée CH 59 été divisée suivant acte reçu par Maître JAUME, notaire à TRETS le 4 décembre 2020, contenant vente par les consorts de la parcelle CH 394 au profit de l

Lesquels ont conservés la propriété de la parcelle CH 393 présentement vendue.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1.

B) Parcelle CH 60 :

1) Originairement le bien appartenait à pour lui avoir été attribué en nue-propriété au terme d'un acte contenant donation-partage par :

Ledit acte a été reçu par Maître GALAUP Notaire à TRETS le 21 avril 1973.

Une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 21 mai 1973 volume 877, n°6.

L'usufruit et les charges et réserves stipulées au profit des donateurs se sont éteintes par suite de leur décès survenus depuis de nombreuses années.

Par suite du décès des donateur
s'est retrouvée seule et unique propriétaire du bien objet des présentes.

L'acte contient toutes les déclarations d'usage.

2) Ledit **BIEN** a par la suite été attribué en nue propriété à :

vendeur aux présentes.

Aux termes d'un acte reçu par Pierre JAUME Notaire à TRETS, le 26 novembre 1994, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivant du code civil pa
susnommés.

À leurs quatre enfants,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 19 décembre 1994, volume 94P, numéro 11849.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cette donation-partage a été consentie sous les charges et réserves habituelle en pareille matière au profit du donateur, à savoir, l'interdiction d'aliéner, d'hypothéquer, le droit de retour et la réserve d'usufruit.

RAPPEL DE SERVITUDES

Les biens et droits immobiliers mis en vente sont concernés par :

* une servitude de pose de conduite d'eau et de passage pour l'entretien au profit de la parcelle cadastrée section CH numéro 60, publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE le 27 février 1963 volume 882 numéro 42,

* une servitude de pose en sous-sol de canalisation et de passage pour entretien au profit de la parcelle cadastrée section CH numéro 59, dont est issue la parcelle cadastrée section CH n°393, publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE le 5 octobre 1964 volume 1199 numéro 28.

Enfin il résulte de l'acte reçu par Maître Alexandre JAUME, notaire associé, le 5 février 2021 les dispositions suivantes :

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

*qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Les parties déclarent qu'il résulte de l'acte reçu le 04 décembre 2020 par le notaire soussigné contenant vente par les ce qui suit littéralement retranscrit :

« Les parties conviennent expressément pour le cas de vente de la propriété restant appartenir aux de constituer à première demande de la SCI LES une servitude aérienne de câble électrique, telle que ladite servitude apparait en sous le terme S1 au plan ci annexé. »

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation et reprendre l'engagement des consorts e constituer une servitude aérienne.

Le promettant déclare que la canalisation du Canal de Provence qui figure en teinte bleu sur le plan annexé à la note d'urbanisme est actuellement désaffectée.

Une nouvelle canalisation a été installée sur le chemin communal situé en bordure du terrain le long du côté OUEST.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de situation sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme requis auprès du service urbanisme de la Mairie de TRETS sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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 ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

***

Conseil National des Barreaux
Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière
Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national do la profession d'avocat
Créée par DCN n•2008-002, AG du Conseil national du 12-05-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009- JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publiée par Décision du 13 février 2019, JO n°0056 7 mars 2019

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat
Article 12- Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n•2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2008,

Article modifié par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publié par Décision du 13 février 2019, JO n°0056 7 mars 2019.

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association Syndicale Libre.

Règlement Intérieur National (RIN)

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE[1]

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

---

[1] Mis à jour en 2008 au vu :
- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)
- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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.
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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.
L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.
Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.
Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.
La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.
En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.
En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.
La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.
En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.
Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux 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 10 – SURENCHERE

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.

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 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération

des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.
Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.
Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.
Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.
L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.
Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS
Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.
Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION
L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.
Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres

dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.
Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.
L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS
Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT
L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :
a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
le tout à ses frais.
Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.
A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.
A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE
L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :
a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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.
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 PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.
Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.
En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.
L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.
En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 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.

***

CLAUSE DEROGATOIRE

Par dérogation avec les conditions générales ci-dessus reproduites, il est prévu que la radiation des inscriptions grevant l'immeuble sera à la diligence et à la charge exclusives de l'adjudicataire qui ne pourra pas en demander remboursement.

* *

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE en un seul lot, sur la mise à prix de :

TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €)

Fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ AUTRES CLAUSES

Le futur adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses, charges, conditions, servitudes et obligations résultant des notes de renseignements d'urbanisme, et ce quelle que soit l'importance de celles-ci.

Il devra les respecter, les exécuter et en faire son affaire personnelle, sans recours aucun contre quiconque.
L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de vente.

A cet effet il lui appartiendra de se renseigner directement auprès des locataires ou occupants des locaux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative exacte de ces mêmes locataires ou occupants.

Les renseignements qui pourront être fournis par l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne vaudront qu'à titre de simples renseignements et ne pourront en aucune manière engager sa responsabilité.

Par le fait même de son adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir une exacte et complète connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé de plein droit dans les obligations du vendeur.

*

En outre, 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.

*

DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

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°/ 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 de 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.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du cahier des conditions de la vente informe le futur adjudicataire 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 au futur adjudicataire 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 cahier des conditions de la vente ne pourra être recherchée de ce chef.

***

PIECES JOINTES

Procès-verbal descriptif du 15/12/2022
Dossier de diagnostics du 15/12/2022
Procès-verbal ampliatif du 20/01/2023
Procès-verbal descriptif complémentaire du 10/03/2023
Attestation de surface habitable du 10/03/2023
Copie réduite de l'extrait de plan cadastral

Ainsi fait et dressé par Maître Julie ROUILLIER
Avocat poursuivant
A AIX-EN-PROVENCE le ////////////////////////