



SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE LICITATION
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CARPENTRAS

Le présent cahier des charges et conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II). En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront. Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Cela étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

Le présent cahier des charges et conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Carpentras, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers décrits au paragraphe « désignation des biens saisis ».

QUALITE DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

POUR lesquels domicile est élu au Cabinet de **Maitre Lionel FOUQUET**,
membre de la SELARL PYXIS AVOCATS, avocat au barreau de CARPENTRAS,
243 Bd Albin Durand 84200 CARPENTRAS, qui est constitué sur les poursuites
d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Carpentras

EN PRESENCE DE :

COLICITANTS

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE **SUR LICITATION**

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles sera adjugé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Carpentras, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles dont la désignation suit :

Sur la commune de **CARPENTRAS** (84), 44 et 52 avenue Mirabeau,
Dans un ensemble immobilier d'une contenance totale de 12a
Cadastré :

Section BR n° 208 d'une contenance de 2a39ca

Lot 1 – au rez-de-chaussée, un appartement orienté au Nord-Sud,
Et les 500/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Section BR n° 209 d'une contenance de 9a61ca

Lot 1 – Jouissance de terrain

Et les 5/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 3 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 4 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 5 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 6 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 7 – Cave au sous-sol

Et les 26/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 8 – Cave au sous-sol

Et les 20/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 9 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 10 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 11 – Cave au sous-sol

Et les 24/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 12 – Appartement au rez-de-chaussée du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et jouissance de terrain

Lot 13 - Appartement au rez-de-chaussée du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et jouissance de terrain

Lot 16 – Appartement au premier étage du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 17 – Appartement au premier étage du bâtiment B

Et les 1012/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 22 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 24 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 25 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 26 – Garage au rez-de-chaussée du bâtiment C

Et les 169/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 02/07/1982 aux minutes de Maître Vincent PASSEBOIS, notaire à Carpentras, publié le 30/08/1982 volume 2866 n° 11.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 11/07/1984 aux minutes de Maître FALQUE, notaire à Carpentras, publié le 07/09/1984 volume 3449 n° 15.

En exécution de :

- La grosse d'un jugement rendu le 02/09/2025 par le Tribunal Judiciaire de Carpentras publié au Service de la Publicité Foncière d'Avignon-1er Bureau le 15/01/2026 sous les références 8404P01 2026P659 et attestation rectificative publiée le 24/02/2026 8404P01 volume 2026P n° 3465, dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, mis à disposition au greffe, et en premier ressort,

***ORDONNE** qu'il soit procédé à l'audience des ventes immobilières du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, sur le cahier des charges qui sera dressé par Maître Lionel FOUQUET, membre du cabinet PYXIS AVOCATS, à la vente sur licitation des biens et droits immobiliers dont la désignation suit : SUR LA COMMUNE DE CARPENTRAS, un ensemble immobilier sis 44 et 52 Avenue Mirabeau, figurant au cadastre de ladite ville Section BR 208 et BR 209.

***FIXE** la mise à prix à la somme de 200.000 euros avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié.

***ORDONNE** la publicité de la licitation dans deux journaux d'annonces légales, outre le site AVOVENTES.

***DESIGNE** tout commissaire de justice territorialement compétent afin le cas échéant de dresser le procès-verbal descriptif et d'assurer la visite des biens mis en vente, aux heures légales à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour l'huissier de notifier par la présente décision aux occupants trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister si besoin est, de la force publique ou de deux témoins conformément à l'article L.421-1 du code des procédures civiles d'exécution, et d'un serrurier.

***DIT** que ledit huissier se fera le cas échéant assister d'un expert avec pour mission l'établissement des diagnostics techniques obligatoires, ainsi que l'état des surfaces conformément à la loi CARREZ.

***DIT** les dépens, coûts de procès-verbaux descriptifs, visites et frais de publicité frais privilégiés de vente.

***REJETTE** toutes les autres demandes.

Jugement signé par
la mise à disposition au greffe.

Greffière lors de

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
0106927

Signé
électroniquement : 057494

EN CONSEQUENCE, il sera procédé, à l'audience des ventes Tribunal Judiciaire de Carpentras, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés figurant dans le jugement sus évoqué.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 22/01/2026, la SCP BOURDENET ANTONIN, commissaire de justice à Carpentras, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexé.

Le commissaire de justice a pu constater que :

- *Il n'existe pas de caves en sous-sol,*
- *Le lot 1 sis sur la parcelle BR 208 est un appartement sis au rez-de-chaussée et porte le numéro de voirie 40,*
- *Sur la parcelle BR 209 :*
 - o *Les lots 22, 24, 25 et 26 correspondent aux 3^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} garages en partant du chemin d'accès à la résidence à droite,*
 - o *Les lots 12 et 13 correspondent à un appartement au rez-de-chaussée,*
 - o *Les lots 16 et 17 correspondent à un appartement au premier étage,*
 - o *Le lot 1 correspond au jardin de l'appartement du rez-de-chaussée.*

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation.

SERVITUDES

Telles qu'énoncées dans l'état hypothécaire annexé au présent cahier des conditions de vente.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 02/07/1982 aux minutes de Maître Vincent PASSEBOIS, notaire à Carpentras, publié le 30/08/1982 volume 2866 n° 11.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 11/07/1984 aux minutes de Maître FALQUE, notaire à Carpentras, publié le 07/09/1984 volume 3449 n° 15.

SYNDIC

Aucun.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte reçu les 15 novembre et 08 décembre 1971 aux minutes de Maître BENITALE, publié le 06/01/1972 volume 272 n° 13

Licitation faisant cesser l'indivision reçue le 23/10/1972 aux minutes de Maître BENITALE publiée le 04/12/1972 volume 454 n° 7

Acte reçu le 02/07/1982 aux minutes de Maître PASSEBOIS, notaire à Carpentras, contenant division d'immeuble, publié le 30/08/1982 volume 2866 n° 11

TOUS LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PROPRIETE SONT DONNES SANS AUCUNE GARANTIE ET SANS QUE LE POURSUIVANT PUISSE ETRE EN AUCUN CAS INQUIETE NI RECHERCHE A CET EGARD POUR QUELQUE CAUSE QUE CE SOIT.

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 Judiciaire de Carpentras (article 815-15 du Code Civil).

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges et conditions de vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

DOSSIER 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 est annexé au présent cahier des charges et conditions de vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossiers de diagnostic technique ci-annexés)

(Superficie, amiante, termites, plomb, diagnostic de performance énergétique, état de l'installation intérieure d'électricité, état des risques naturels, miniers et technologiques, note d'information : urbanisme et environnement...).

DECHARGE DE RESPONSABILITE

L'adjudicataire ne pourra 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 conditions de vente.

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 dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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 est 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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des charges et conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est 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

AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience des ventes du Tribunal Judiciaire de Carpentras, le :

**JEUDI VINGT HUIT MAI DEUX MILLE VINGT SIX
A DIX HEURES TRENTE
Jeudi 28/05/2026 à 10 h 30**

Si le Tribunal avait à statuer sur les dires et observations formulés contre le présent cahier des charges et conditions de vente et si, dans ces conditions, l'adjudication ne pouvait avoir lieu à la date ci-dessus fixée, la date nouvelle en serait déterminée par le jugement qui interviendrait et qui serait transcrit en minute par le Greffier, à la suite du présent cahier des charges et conditions de vente.

MISE A PRIX :

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

DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €)
*Avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence
d'enchères*

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

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

Chapitre I^{er} : 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 – ÉTAT 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 relatives 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 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 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 depositaires, 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 1^{er} 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

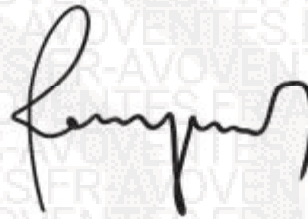
Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration 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.

**Fait à Carpentras
Le 12 mars 2026**



Pièces dont il est fait état :

- Jugement rendu le 02/09/2025 par le Tribunal Judiciaire de Carpentras
- Certificat de non-appel délivré le 04/12/2025
- Procès-verbal descriptif établi le 22/01/2026
- Dossiers de diagnostics techniques établis les 14 et 23/01/2026
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 02/07/1982
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 11/07/1984
- Etat hors formalité du 07/01/2026
- Etat hors formalité du 04/02/2026
- Etat sur formalité du 15/01/2026 8404P01 2026P659 - publication du jugement
- Etat sur formalité du 24/02/2026 8404P01 volume 2026P n° 3465 - attestation rectificative
- Extraits matrices cadastrales