**SELARL SARLIN CHABAUD MARCHAL & ASSOCIES**
**Avocat près la Cour d'appel de NIMES**
**4 Avenue Pierre Sémard – 84000 AVIGNON**

# VENTE A SUITE DE LICITATION

**A LA REQUETE DE** :

La **SELARL ETUDE BALINCOURT**, Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de NIMES sous le n° 534 128 707, dont le siège social est : 285 rue Gilles de Roberval Parc Kennedy - Bat C1 à NIMES (30000), prise en la personne de Maître Frédéric TORELLI, agissant en qualité de **Liquidateur judiciaire de** selon jugement du Tribunal de Commerce d'AVIGNON en date du 28 mars 2012 et Ordonnance de remplacement du 7 juillet 2017.

**CONTRE** :

**1-** .

**2-** .

---

**EN UN SEUL LOT**

**Sur la Commune d'APT (84400)**
**Chemin de Sablonnet**

Terrain cadastré Section BK n° 366 pour une contenance de 04a88ca

**SUR LA MISE A PRIX DE : 33.000 € (trente-trois mille euros)**
avec faculté de baisse du quart
outre les charges et conditions de vente

**ADJUDICATION FIXEE AU : JEUDI 19 MAI 2022 à 14h00**
**SURENCHERE FIXEE AU :**
**GROSSE DELIVREE LE :**

# CAHIER DES CHARGES
# ET CONDITIONS DE VENTE

*********

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON, séant au Palais de Justice de ladite ville, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens dont la désignation suit :

**Sur la Commune d'APT (84400) Chemin de Sablonnet**
Terrain de 488 m² cadastré Section BK n° 366 d'une contenance de 04a88ca

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE** :

La **SELARL ETUDE BALINCOURT**, Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de NIMES sous le n° 534 128 707, dont le siège social est : 285 rue Gilles de Roberval Parc Kennedy - Bat C1 à NIMES (30000), prise en la personne de Maître Frédéric TORELLI, agissant en qualité de **Liquidateur judiciaire de** selon jugement du Tribunal de Commerce d'AVIGNON en date du 28 mars 2012 et Ordonnance de remplacement du 7 juillet 2017.

Ayant pour Avocat, la SELARL CSM2, Membre de l'AARPI dénommée ERGA OMNES, agissant par Maître Stéphanie MARCHAL, Avocat au Barreau d'AVIGNON, y demeurant : 4 Avenue Pierre Sémard – 84000 AVIGNON, laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de vente sur licitation et ses suites.

**SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE :**

En exécution du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON du 19 juillet 2019, dont le dispositif est le suivant :

**PAR CES MOTIFS**

Le tribunal, statuant après débats publics, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

Vu le jugement du Tribunal de Grande Instance d'Avignon en date du 14 décembre 2016 ; Vu le rapport d'expertise du 15 juin 2018 ;

**CONDAMNE** à verser à Me TORELLI, ès-qualité de mandataire judiciaire, une somme de 359,33 euros au titre des loyers tirés de la location de l'immeuble entre le 21 juin 2013 et le 13 juillet 2013 ;

**CONDAMNE** à verser à Me TORELLI, ès-qualité de mandataire judiciaire, une somme de 13 720 euros du chef de l'occupation de l'immeuble entre le 1er mars 2016 et le 1er juillet 2018 à titre d'indemnité d'occupation mensuelle ;

**ORDONNE** la licitation devant le Tribunal de Grande Instance d'Avignon du bien immobilier sis 841 chemin de Sablonet sur le territoire de la commune d'Apt (84) constitués d'un terrain de 488 m² actuellement désigné sous la référence « Lot I » et cadastré section BK n° 306 ;

**DESIGNE** Me Stéphanie Marchai, membre de la SELARL CSM², aux fins de dresser le cahier des charges et conditions de la vente du bien litigieux ;

**FIXE** à 33 000 euros le montant de la mise à prix du bien sur licitation avec faculté de baisse de mise à prix du quart ;

**DEBOUTE** les parties du surplus de leurs demandes ;

**DIT** n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

**DIT** que les dépens de la présente instance seront employés en frais privilégiés de la vente par licitation ordonnée par la présente décision.

Et du jugement rectificatif du 30 juin 2020 dont le dispositif est le suivant :

**PAR CES MOTIFS**

**Le Tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, sans audience, en dernier ressort,**

**Rectifie le jugement en date du 19 juillet 2019 (RG N°18-1994) en ce que dans le dispositif il est mentionné :**

**"ordonne la licitation devant le Tribunal de grande Instance d'Avignon du bien immobilier sis 841 chemin du Sablonet sur le territoire de la commune d'Apt (84) constitués d'un terrain de 488 m2 actuellement désigné sous la référence "Lot I" et cadastré section BK N°366 au lieu de BK n° 306.**

**Dit que la décision rectificative sera mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement et notifiée comme le jugement ;**

**Laisse les dépens de l'instance en rectification à la charge du Trésor Public.**

**Prononcé sans audience le 30 Juin 2020, par Premier Vice-Président, assisté de greffier, lesquels ont signé la minute du présent jugement.**

**DESCRIPTION DES BIENS A VENDRE :**

Le procès-verbal de description du bien cadastré Section BK n° 366 dressé le 10 novembre 2021 par la SCP SIBUT BOURDE & LEVY, Huissiers de Justice à AVIGNON (84), est annexé au présent cahier des charges.

**EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE** :

Département du VAUCLUSE - Commune de : APT
Extrait cadastral modèle 1
SDIF DU VAUCLUSE – AVIGNON

| Section | N° Plan | Adresse | Contenance cadastrale |
|---|---|---|---|
| BK | 366 | 77 CHE DE SABLONNET | 0ha04a88ca |

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Acte de Maître Jacques JAFFARY, Notaire à APT (84) du 10 juin 2005, publié auprès du 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 21 juillet 2005 Volume 2005P n° 4555.

Etat descriptif de division reçu par Maître GIGOI, Notaire à APT (84), publié auprès du 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 9 avril 2008 Volume 2008P n° 2116.

Procès-verbal du Cadastre 2220 P publié auprès du 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 2 mai 2018 Volume 2018P n° 2392.

## CLAUSES SPECIALES

### SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente du 10 juin 2005 susvisé, il a été rappelé l'existence de diverses servitudes dont la teneur est intégralement relatée ci-dessous :

### RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger MENARD, Notaire à APT le 6 octobre 1979 et publié au 2ème bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 23 janvier 1980, volume 1608, numéro 21, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

*« **SERVITUDE***

*consent à titre perpétuel au profit de de tous ses ayants droit et ayants cause, un droit de passage d'une largeur de TROIS mètres le long de la parcelle n° **174** côté nord et nord-est, permettant d'accéder de la parcelle n° 175 au chemin communal du Sablonnet. »*

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascale PRUVOT, Notaire associé à APT, le 29 octobre 2002 et publié au 2ème bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 2 décembre 2002, volume 2002P, numéro 6778, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

*« CREATION DE SERVITUDE*

*Afin de permettre à d'accéder par le chemin rural dit "du Sablonnet" à la propriété présentement acquise et lui consentent, ce qu'il accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage ayant les caractéristiques suivantes :*

*IMPLANTATION :*

*Chemin de terre existant dans la parcelle restant appartenir au vendeur cadastrée section BK numéro 299 tel que figuré en jaune sur le plan ci-annexé, que le vendeur s'engage à agrandir à ses frais pour le porter à cinq mètres de large, tel que figuré sous les hachures rouges dudit plan.*

*Le vendeur s'oblige à réaliser et à achever ces travaux au plus tard le 31 Décembre 2003.*

*UTILISATION : par le propriétaire du fonds dominant et du fonds servant, leurs ayants cause et ayants droit et par toutes personnes à qui le propriétaire du fonds servant jugera bon de consentir le même droit.*

*ENTRETIEN*
*Les frais d'entretien de ce chemin seront partagés entre tous les utilisateurs en fonction du nombre de logements d'habitation desservis ou à desservir par la servitude.*

*CANALISATIONS : Le vendeur consent à l'acquéreur qui accepte dans l'assiette du droit de passage terrestre ci-dessus créé, une servitude pour l'implantation de toutes les viabilités nécessaires à la desserte du fonds dominant en eau, électricité, téléphone, tout à l'égout.*
*Les frais d'installation, d'entretien et de réparation de ces réseaux et canalisations seront à la charge du propriétaire du fonds dominant, ses ayants cause et ayants droit, à charge pour lui de remettre le terrain d'assiette en l'état.*

*FONDS SERVANT :*
*Section BK Numéro 299, lieudit "Chemin de Sablonnet" pour une contenance de 15a 97ca,*
*Effet relatif : Donation-partage du 6 octobre 1979 dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques d'AVIGNON le 23 janvier 1980, volume 1608 numéro 21.*
*- Adoption du régime de la communauté universelle suivant contrat de mariage en date du 24 septembre 1992.*
*Attestation de mutation reçue ce jour un instant avant les présentes par le Notaire soussigné qui sera publiée au 2ème bureau des hypothèques d'Avignon avant ou en même temps que les présentes.*

*FONDS DOMINANT*
*Section BK numéro 297, lieudit "Chemin de Sablonnet" pour une contenance de 18a 36ca,*
*Effet relatif : acquisition objet des présentes.*

*REQUISITION DE PUBLICATION*
*Les parties requièrent de Monsieur le Conservateur des Hypothèques la publicité foncière de la présente constitution de servitude qui est consentie sans versement d'aucune indemnité.*
*Cependant pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00* EUR.)."

3°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascale PRUVOT, Notaire associé à APT, le 31 octobre 2002 et publié au 2ème bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 2 décembre 2002, volume 2002P, numéro 6779, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

*« CRÉATION DE SERVITUDES*

*Afin de permettre à et d'accéder par le chemin rural dit "du Sablonnet" à la propriété présentement acquise, et leur consentent, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage ayant les caractéristiques suivantes :*

*IMPLANTATION :*

*Chemin de terre existant dans la parcelle restant appartenir au vendeur cadastrée section BK numéro 299 tel que figuré en jaune sur le plan ci-annexé, que le vendeur s'engage à agrandir à ses frais pour le porter à cinq mètres de large, tel que figuré sous les hachures rouges dudit plan.*
*Le vendeur s'oblige à réaliser et à achever ces travaux au plus tard le 31 Décembre 2003.*

*UTILISATION : par le propriétaire du fonds dominant et du fonds servant, leurs ayants cause et ayants droit et par toutes personnes à qui le propriétaire du fonds servant jugera bon de consentir le même droit.*
*ENTRETIEN*

*Les frais d'entretien de ce chemin seront partagés entre tous les utilisateurs en fonction du nombre de logements d'habitation desservis ou à desservir par la servitude.*

*CANALISATIONS : Le vendeur consent à l'acquéreur qui accepte dans l'assiette du droit de passage terrestre ci-dessus créé, une servitude pour l'implantation de toutes les viabilités nécessaires à la desserte du fonds dominant en eau, électricité, téléphone, tout à l'égout.*
*Les frais d'installation, d'entretien et de réparation de ces réseaux et canalisations seront à la charge du propriétaire du fonds dominant, ses ayants cause et ayants droit, à charge pour lui de remettre le terrain d'assiette en l'état.*

*FONDS SERVANT :*
*Section BK Numéro 299, lieudit "Chemin de Sablonnet" pour une contenance de 15a 97ca,*
*Effet relatif : Donation-partage du 6 octobre 1979 dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques d'AVIGNON le 23 janvier 1980, volume 1608 numéro 21.*
*- Adoption du régime de la communauté universelle suivant contrat de mariage en date du 24 septembre 1992.*

*Attestation de mutation reçue ce jour un instant avant les présentes par le Notaire soussigné qui sera publiée au 2' bureau des hypothèques d'Avignon avant ou en même temps que les présentes.*

*FONDS DOMINANT*
*Section BK numéro 296 lieudit "Chemin de Sablonnet" pour une contenance de 19a 52ca,*
*Effet relatif : acquisition objet des présentes.*

*REQUISITION DE PUBLICATION*
*Les parties requièrent de Monsieur le Conservateur des Hypothèques la publicité foncière la présente constitution de servitudes qui est consentie sans versement d'aucune indemnité.*
*Cependant pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR.) "*

4°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BOMEL, Notaire à BONNIEUX le 30 juin 2004 et publié au 2ème bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 22 juillet 2004, volume 2004P, numéro 4412, il a été créé la servitude ci-après littéralement retranscrite :

*« CONSTITUTION DE SERVITUDE*
*Comme condition essentielle des présentes, le VENDEUR grève la parcelle BK/302 d'un servitude de canalisation souterraine pour le passage des eaux usées permettant de rejoindre le collecteur du tout à l'égout situé en bordure du Calavon.*
*Cette servitude est créée à titre réel et perpétuel et elle bénéficiera aux vendeurs ainsi qu'à tous leurs ayants droit et ayants cause.*
*Elle s'exercera en souterrain le long de la parcelle cadastrée section BK n°302 présentement vendue , à une profondeur conforme aux usages.*
*Pour les besoins de la publicité foncière , il est précisé :*
*– Que le fonds dominant est constitué par les immeubles cadastrés section BK n°301 (12a 57ca) et 303 (00a 07ca) appartenant au VENDEUR et dont l'origine de propriété est identique à la parcelle présentement vendue (mise en communauté du 29 octobre 2002)*
*– Que le fonds servant est constitué par la parcelle cadastrée section BK n°302 présentement vendue.*
*Et que la servitude est évaluée à cent cinquante euros. »*

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'Urbanisme.

VENTE SUR LICITATION

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

CHAPITRE I$^{ER}$ : DISPOSITIONS GENERALES

**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 relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'Avocat rédacteur.

**ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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 : ENCHERES

### ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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 A 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 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 – SURENCHERE

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 – 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 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 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 EMOLUMENTS**

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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A 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 – ENTREE 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 PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

**ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code Civil.

**ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent CAHIER DES CHARGES et au déroulement des enchères.

Le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

**ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

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.

**Ainsi fait et dressé par Maître Stéphanie MARCHAL, Avocat poursuivant,**

**A AVIGNON, le 23 février 2022**