

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON, **PALAIS DE JUSTICE, 2 BOULEVARD LIMBERT 84000 AVIGNON**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LE PONTET (84130) Département de Vaucluse, lieudit "Rue des Hirondelles", dans un ensemble immobilier dénommé "LE JARDIN DES VIGNERONS" soumis au régime de la copropriété, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

- Section AV n°19 pour une contenance de 01ha 01a 28ca,
 - Section AV n°40 pour une contenance de 11a 34ca,
- Lieudit "Rue des Hirondelles" pour une superficie totale de **01ha 12a 62ca**,

Et plus particulièrement, les biens et droits immobiliers ci-après :

Le LOT NUMERO CENT SOIXANTE QUATORZE (174) :

Soit un **APPARTEMENT** situé au niveau R+1 du bâtiment B escalier B2, portant le n°174 sur le plan de niveau R+1 Bâtiment B architecte C115, comprenant : séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc, dégagement, un balcon, une terrasse,
Et les 120/10.000^{èmes} des parties communes générales,

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet :

- D'un procès-verbal de remaniement par le Service du cadastre en date du 21 octobre 1985, publié le 21 octobre 1985 Vol. 373 n°3,
- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 06 décembre 2005 aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE (Alpes-Maritimes), dont une expédition a été publiée au 1er Bureau de la conservation des hypothèques de AVIGNON le 16 janvier 2006 Vol. 2006P n°383,
Pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est précisé la superficie de la partie privative du lot n°174, soit **72,16 m²** ;

La copie du rapport des opérations de mesurage établi le 9 septembre 2024 par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER est annexée ci-après ;

SAISIS A L'ENCOTRE DE :

DEBITEUR SAISI

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703€, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379.502.644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** suite à fusion par voie d'absorption et dissolution de plein droit sans liquidation en date du 1^{er} mai 2017,

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour Avocat postulant Maître Melissa EYDOUX, Avocat au Barreau d'AVIGNON, demeurant LES NAÏDES II, 10A Avenue de la Poulasse 84000 AVIGNON, laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : contact@cabinet-eydoux.fr ;

Ayant pour Avocat plaçant Maître Fabienne MERLIN-LABRE, Avocat au Barreau de TOULON, demeurant L'Empire - 39 Boulevard Georges Clemenceau 83000 TOULON, Tél : 04.89.09.59.75 - Fax : 04.89.09.59.76 - email : contact@avocat-merlin-labre.com / fabienne.merlin-labre@avocat.fr ;

Suivant :

- commandement de payer valant saisie immobilière délivré par Maître Anne Andréa ROLLAND, Commissaire de justice associé au sein de la SCP BELLON-ROLLAND-SENTUCQ, résidant 22 Boulevard Charles de Gaulle à CLERMONT FERRAND, le 12 août 2024 à Monsieur et publié, pour valoir saisie, au Service de la Publicité Foncière du Vaucluse le 30 septembre 2024 sous la référence 8404P01 Vol. 2024S n°127,

En vertu :

- D'une copie exécutoire d'un acte authentique de prêt avec promesse d'emploi reçu par Maître Cyril COURANT, Notaire associé à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône), en date du 19 janvier 2006, en suite duquel a été prise une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée alors au 1er Bureau de la Conservation des hypothèques de AVIGNON le 22 février 2006 Vol. 2006V n°910,
- Des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution ;

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME CI-APRES DETAILLEE :

**Décompte des sommes dues arrêté au 11/02/2009
puis actualisé au 22/07/2024**

Prêt n°2078023

Capital restant dû au 11/02/2009	222 791,50 €
Echéances impayées au 11/02/2009	17 623,35 €
Intérêts du 15/01/2009 au 11/02/2009	1 100,89 €
Indemnité contractuelle	16 829,03 €
Total dû au 11/02/2009	258 344,77 €
Intérêts échus du 12/02/2009 au 22/07/2024 au taux de 3,53% E3M ou 11/02/2009 + 1,55 %	110 151,78 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 3,53% E3M ou 11/02/2009 + 1,55 %	Mémoire
Règlements client	-22 315,85 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 22/07/2024 outre mémoire	346 180,70 €

Détail du calcul des intérêts

REGLEMENTS	DÉTAIL DU CALCUL DES INTÉRÊTS					MONTANT DES INTÉRÊTS
	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUÉ	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	
	222 791,50 €	3,53%	12/02/2009	13/04/2010	426	9 165,89 €
21 000,00 €	201 791,50 €	3,53%	14/04/2010	03/02/2011	296	5 768,47 €
1 315,85 €	200 475,65 €	3,53%	04/02/2011	22/07/2024	4918	95 217,42 €

Soit la somme de 346.180,70€ outre intérêts postérieurs au taux de 3,53% l'an à compter du 22 JUILLET 2024 et jusqu'à complet paiement ;

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais à échoir jusqu'à parfait paiement, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution ;

Le commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation des titres de créance sus indiqués,
- l'avertissement que faute de payer, ces commandements seront publiés au Bureau du Service de la Publicité Foncière de AVIGNON,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal judiciaire de AVIGNON,

- la constitution de Maître Melissa EYDOUX, avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- et les indications d'État civil des parties ;

Etant mentionné que :

- **l'assignation a été délivrée au débiteur** par exploit de la SCP BELLON-ROLLAND-SENTUCQ, résidant 22 Boulevard Charles de Gaulle à CLERMONT FERRAND, afin de comparaître à **l'audience d'orientation du JEUDI 16 JANVIER 2025 A 9 HEURES 30** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal judiciaire de AVIGNON ;

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire D'AVIGNON SIEGEANT AUDIT TRIBUNAL, EN SON PRETOIRE ORDINAIRE, SIS AU PALAIS DE JUSTICE, 2 BOULEVARD LIMBERT 84000 AVIGNON, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SELARL SIMON ET ASSOCIES, Commissaires de justice à la Résidence d'AVIGNON (84000), en date du 9 septembre 2024, dont une copie est annexée aux présentes ;

Étant rappelé que l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES SAISIS :

UN APPARTEMENT portant le n°C115 situé au Premier étage du Bâtiment B escalier B2 d'une superficie habitable de 72,16m² comportant séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc, dégagement, un balcon, une terrasse, outre les 120/10.000^{èmes} des PCG, et formant le lot n°174 d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé "LE JARDIN DES VIGNERONS" sis sur le territoire de la commune de LE PONTET (Vaucluse), Rue des Hirondelles figurant au cadastre rénové de ladite commune Section AV n°19 et n°40 pour une superficie totale de 01ha 12a 62ca,

BAUX CONSENTIS - CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Le bien saisi apparaît libre d'occupation au jour de l'établissement du Procès-Verbal Descriptif,

SERVITUDES :

L'acte d'acquisition du débiteur ci-après intégralement reproduit fait état de l'existence de servitudes susceptibles d'affecter le bien saisi :

Aux termes de l'acte, susvisé, reçu le 30 juin 2005 par Maître Patrick MARTINEL, Notaire susnommé, il a été stipulé:

Au paragraphe "Origine de Propriété" ce qui suit littéralement reproduit :

Aux termes dudit acte la servitude suivant a notamment rappelée :

Suivant convention passée avec Électricité de France, le 9 mars 1962 enregistrée à AVIGNON le 13 Mars 1962 Bordereau 48/1 extrait 157/10, l'EDF a installé un pylône dans l'angle nord est du terrain et une ligne à haute tension qui passe au dessus du terrain, le long de la filiole du Canal Crillon.

Au paragraphe "Servitudes" ce qui suit littéralement reproduit :

SERVITUDES

Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, il est précisé par l'ancien propriétaire qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune.

Et, il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien en dehors de celle ci-après relatée :

A l'exception :

- de la convention de servitude passée avec l'EDF le 8 Mars 1962, demeurée annexée à l'acte du 12 novembre 1979, susvisé et dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- Et de la convention de servitude résultant d'un acte reçu par Me MARTINEL Notaire à AVIGNON en date des 24 et 17 mai 2004, profitant aux parcelles objets des présentes, dont il est fait rappel ci après.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il est ici rappelé les servitudes suivantes énoncées aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date des 14 et 17 mai 2004,

...II) RAPPEL DE DROIT DE PASSAGE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph GRIMAUD, notaire à GORDES en date du 4 juin 1976, ont comparu,

Ces comparants ont exposé que la propriété de Monsieur et Madame supportait un droit de passage piétonnier de 1 mètre de large depuis toujours, au profit de la propriété de, lesquels avaient sollicité un changement de lieu de passage. Monsieur et Madame ont accédé à leur demande.

En conséquence, Monsieur et Madame ont concédé aux consorts titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur la parcelle cadastrée initialement Section F n° 230 actuellement cadastrée Section AV n° 19, afin de relier leur propriété cadastrée

Initialement Section F:

- n° 254 pour 7ares 08 ca,
 - n° 488 pour 1 are 87ca,
 - et n°489 pour 10 ares 70 ca
- Soit une contenance totale de 19 ares 65 ca
Devenue Section AV n° 39 pour 20 ares 51 ca
et Section Fn° 484 devenue Section AV n°33.

Section F n° 485 pour 28 ares 35 ca
Devenue Section AV numéros:
- 35 pour 11 a 15 ca
- 36 pour 17 ares 20 ca

Section F n° 486 pour 7ares 44 ca
Devenue Section AV n° 37 pour 07 a 53 ca
Section F n° 487 pour 19 ares 24 ca
Devenue Section AV n° 38 pour 19 ares 96 ca
Section F n° 490 pour 3 ares 35 ca
Devenue Section AV n° 90 pour 3 ares 38 ca

La convention de servitude est ci-après littéralement rapportée:

Le droit de passage, présentement concédé, s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur de 1 mètre qui débouchera sur la filiole du Crillon, par une porte de un mètre pratiquée par dans leur clôture.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par les consorts les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, puis ultérieurement, et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fond dominant.

Tous les frais d'entretien ou de réparation de la porte d'accès, pratiquée dans la clôture, appartenant à Mr et Mme seront à leur charge.

Un plan du tracé de l'ancienne servitude et de la nouvelle servitude tel que figurant en annexe à l'acte du 4 juin 1976 demeurera ci annexé aux présentes après mention.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 1^{er} bureau le 21 juin 1976 volume 1237 n° 19.

III) PROPRIETE DE LA

Aux termes d'un acte reçu par Maître MADON, notaire à AVIGNON en date des 14 et 21 août 2001, la société

ou de leurs ayants droits les diverses parcelles constituant le fond dominant, bénéficiaire de la servitude de passage ci avant relatée savoir:

Commune de LE PONTET (Vaucluse), Rue des Hirondelles:

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 485 pour partie

Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:

Section AV, Numéro 35, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 11a 15ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 485 pour partie

Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:

Section AV, Numéro 36, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 17a 20ca

Une parcelle de terrain initialement cadastrée Section Fn° 254, 488, 489

Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante:

Section AV, Numéro 39, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 20a 51 ca

4 Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 486

Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante

Section AV Numéro 37, Lieudit "Les Agassins " pour une contenance de 07a 53ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 487

Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante

Section AV, Numéro 38, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 19a 96ca

Une parcelle de terrain cadastrée antérieurement Section F n° 490

Et figurant actuellement au cadastre de la manière suivante

Section AV, Numéro 90, Lieudit "Les Agassins" pour une contenance de 03a 38ca

Une parcelle de terrain

Figurant actuellement au cadastre de la manière suivante

Section AV, Numéro 145, Lieudit "Les Agassins " pour une contenance de 02a 65ca

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON, 1^{er} bureau le 3 avril 2003 volume 2003p n ° 2428.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes, contenant :

- Annulation de servitude ancienne
- Et création de servitude.

ANNULATION DE SERVITUDE

ont sollicité de l'annulation de la servitude de passage piétonnier dont il est fait rappel ci avant devenue sans objet, par suite de non utilisation et par suite de la création d'un ensemble, immobilier sur les parcelles acquises par la Société Vaucluse Logement.

Cette dernière a accédé à la demande de En conséquence, il y a lieu d'annuler purement et simplement cette servitude en tant seulement qu'elle concerne les parcelles susvisées.

Cette annulation est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que l'annulation de cette servitude ne vise que les parcelles ci après désignées :

- Des fonds servant :

Commune de LE PONTET,

Parcelle de terrain cadastrée :

Section AV n° 19 pour une contenance de 1ha 01are 28ca

- Des fonds dominant

Commune de LE PONTET, Parcelles de terrain cadastrées:

Section AV, Numéro 35, pour une contenance de 11a 15ca Section AV, Numéro 36, pour une contenance de 17a 20ca Section AV, Numéro 37, pour une contenance de 07a 53ca Section AV, Numéro 38, pour une contenance de 19a 96ca Section AV, Numéro 39, pour une contenance de 20a 51ca Section AV, Numéro 90, pour une contenance de 030a 38ca

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Les parties ci-dessus ont sollicité de la société l'octroi d'une servitude sur une partie de sa propriété à l'effet d'élargir le passage sur le chemin des hirondelles et permettre un meilleur accès à leur propriété, la société V. a accédé à la demande qui lui a été faite.

Par les présentes la société dûment représentée consent à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passage au profit de la propriété appartenant à Monsieur laquelle pourra être exercée, en tous temps, par tous moyens et toutes personnes, sur les parcelles dont la désignation suit :

Fond servant:

Commune de LE PONTET,

Parcelles cadastrées:

Section AV, Numéro 35, pour une contenance de 11a 15ca Section AV, Numéro 37, pour une contenance de 07a 53ca Section AV, Numéro 38, pour une contenance de 19a 96ca Section AV, Numéro 39, pour une contenance de 20a 51ca Section AV, Numéro 145 pour une contenance de 02a 65ca

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera coté est des parcelles constituant le fonds servant en limite desdites parcelles, le long du chemin des hirondelles en vue d'élargir le passage sur le chemin. Cette servitude est consentie en vue de porter la largeur totale du chemin des hirondelles à Huit mètres.

Son point de départ se situera à l'angle sud de la parcelle cadastrée Section AV n° 35 pour se prolonger le long dudit chemin sur les parcelles cadastrées Section AV n° 37, 145, 38, et 39.

L'assiette de cette servitude de passage figure sous teinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Un bornage de bornage établi sur la propriété actuelle de la société a été établi au mois de juillet 2000, une copie de celui ci demeurera ci annexé aux présentes après mention.

Fonds dominant

Commune de LE PONTET,

Parcelles de terrain cadastrées:

Section AV n° 19 pour une contenance de 1ha 01are 28ca

Section AV n° 40 pour une contenance de 11ares 34ca

Les parties aux présentes ont constitué la présente servitude de passage à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité à charge de Mr et Mme

EXTENSION DES UTILISATEURS DE LA SERVITUDE

proposent qu'ils envisagent de céder les parcelles cadastrées Section AV 19 et 40 en vue de la réalisation d'un immeuble collectif.

Cette cession bien entendu accroîtra la fréquence du passage sur le chemin des hirondelles du fait du nombre d'occupants de l'immeuble édifié.

Les parties conviennent que dans l'hypothèse dans laquelle, seraient la propriété leur appartenant cadastrée Section AV n° 19 et 40 en tout ou en partie en vue de la construction d'un ensemble collectif l'acquéreur desdites parcelles devra s'obliger envers la société, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, à peine de caducité de la présente convention savoir :

- A créer à ses frais: 18 emplacements de parking sur la parcelle cadastrée Section AV n° 19 ou 40, à son choix avec enrobé au sol, lesdits emplacements affectés à l'usage des occupants de la Résidence "Les Hirondelles" (Propriété de la société Vaucluse Logement) et de leurs visiteurs.

Il est ici précisé que la société, édifié sur les parcelles acquises des consort, ensemble Immobilier et qu'elle prévoyait la création de 18 emplacements de parking, le long du chemin des hirondelles coté ouest.

La servitude de passage a été consentie aux termes des présentes le long du chemin des hirondelles à l'endroit où les emplacements étaient prévus initialement, en conséquence, en cas de construction sur les parcelles cadastrées Section AV n° 19 ou 40, le propriétaire desdites parcelles aura la charge des réaliser les emplacements.

- A consentir une servitude de passage et d'occupation au profit de la propriété, sur la parcelle cadastrée Section AV n° 19 ou 40; à son choix; dont l'assiette sera constituée par les emplacements de parking et éventuellement les voies d'accès et de desserte auxdits emplacements.

- A faire procéder à ses frais au goudronnage de l'assiette de la servitude de passage (enrobage), le long du chemin des hirondelles.

Ces travaux devant être réalisés au plus tard dans les six mois de l'obtention du permis de construire sur les parcelles cadastrées Section AV numéros 19 et 40 purgé de tous droits de recours des tiers.

EXTENSION DE SERVITUDE - PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX

La société, a la faculté d'étendre le bénéfice de la servitude de passage le long du chemin des hirondelles, aux mêmes conditions que celles définies ci dessus à un ou plusieurs propriétaires de terrains riverains dudit chemin qui souhaiteraient réaliser un immeuble collectif.

- **Dans l'hypothèse où les travaux ont déjà été réalisés par l'acquéreur de la propriété DOMERGUE LARTIGUES**

Le ou les propriétaires riverains, au profit desquels la société, acceptera d'étendre le bénéfice de la servitude devront s'engager dans l'acte de constitution de la servitude à indemniser le propriétaire des parcelles cadastrées Section AV n° 19 et 40, des frais engendrés pour la réalisation des emplacements de stationnement et pour la réalisation de l'enrobé sur l'assiette de la servitude.

Ledit coût total des travaux est chiffré à la somme de SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT UN Euros et QUATRE VINGT UN Centimes Toutes Taxes comprises (70.501,81 Euros TTC).

Cette indemnisation se fera entre les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre des logements collectifs desservis à l'exclusion de ceux constituant la propriété actuelle de la société

Ce montant sera réévalué en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2003, soit: 1203

L'indice à prendre en compte lors de la réévaluation sera le dernier publié.

L'indemnité sera exigible à l'obtention du permis de construire purgé de tous droits de recours des tiers.

- Dans l'hypothèse où les travaux seraient réalisés par le ou les nouveaux bénéficiaires de la servitude (hypothèse dans laquelle le nouveau propriétaire des parcelles cédées par construit postérieurement à la réalisation des places de parking et de l'enrobage par le ou les nouveaux bénéficiaires de la servitude).

Le nouveau propriétaire de la propriété indemniserà le ou les réalisateurs des frais engendrés pour la réalisation des emplacements de stationnement et pour la réalisation de l'enrobé sur l'assiette de la servitude, sur justificatifs du coût des travaux et dans la limite du coût chiffré à la somme de SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENT UN Euros et QUATRE VINGT UN Centimes Toutes Taxes comprises (70.501,81 Euros TTC).

Cette indemnisation se fera entre tous les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre des logements collectifs desservis à l'exclusion de ceux constituant la propriété actuelle de la société

Ce plafond d'indemnisation sera réévalué en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2003, soit: 1203

L'indice à prendre en compte lors de la réévaluation sera le dernier publié.

L'indemnité sera exigible à l'obtention du permis de construire purgé de tous droits de recours des tiers.

CONDITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES

Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir:

- Entretien, réparation:

Concernant la servitude de passage

Les frais d'entretien, de réparation, voire de remplacement de la couche d'enrobé de la servitude de passage seront répartis exclusivement entre les bénéficiaires de la servitude au prorata du nombre de logements desservis, à l'exclusion des propriétaires des parcelles AV n° 19 et 40, si ces parcelles ne supportent pas de construction.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds dominant, ou du bénéficiaire de la servitude, celui qui aura fait naître la cause du dommage, supportera seul sa réparation sauf cas fortuit ou de force majeure.

Concernant les emplacements de stationnement

Le sol sera de l'enrobé, réalisé en fonction des normes techniques en vigueur.

L'entretien des emplacements sera effectué par le propriétaire de ou des parcelles supportant les emplacements à ses frais exclusifs.

Il est toutefois convenu que les emplacements de stationnement devront être utilisés uniquement par des véhicules automobiles, et qu'ils ne pourront en aucun cas servir à l'entreposage de caravanes, remorques, ...

Les locataires devront respecter les prescriptions de la présente convention.

Cette obligation devra être imposée dans les baux et engagements de location.

- Division des fonds profitant de la servitude de passage:

Si l'un des fonds vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

En cas de mise en copropriété de l'un des fonds ci-dessus désignés, ce droit de passage profitera uniquement aux propriétaires des lots de copropriété correspondant aux emplacements de stationnement.

- Obligations du propriétaire du fonds servant:

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ou en modifier l'assiette.

Il veillera à ce que le passage reste toujours libre.

L'ACQUEREUR s'engage à supporter les charges et travaux résultant de cette convention dont il a parfaite connaissance."

Un état hypothécaire délivré en date du 20 février 2024 fait état de l'existence des servitudes suivantes susceptibles de grever le bien :

-Acte du 17 mai 2004 portant annulation et constitution de servitude publié le 3 août 2004 Vol. 2004P n°5667 ;

-Acte du 23 novembre 2006 portant extension et constitution de servitude publié le 3 janvier 2007 Vol. 2007P n°40 repris pour ordre le 19 janvier 2007 Vol. 2007D n°879 ;

Les renseignements ci-dessus donnés, concernant les servitudes, le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puissent en aucune façon n'être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit ;

L'adjudicataire profitera des servitudes actives et souffrira celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les immeubles, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente, pour quelque cause que ce soit, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à en suite de l'acquisition qu'il en a faite par acte de vente en état futur d'achèvement reçu le 19 janvier 2006 par Maître COURANT, Notaire à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône), publié alors au 1er Bureau de la Conservation des hypothèques de AVIGNON le 22 février 2006 Vol. 2006P n°1694 et ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 19 avril 2007 publiée audit Bureau le 25 avril 2007 Vol.2007P n°3176 ;

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière ;

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés ;

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi ;*

CLAUSES SPECIALES

I° - ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, L'ETAT ENERGETIQUE

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

A CE TITRE, IL EST PRECISE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITONS DE VENTE :

Il est joint aux présentes en copie :

- Diagnostic de performance énergétique dressé le 9 septembre 2024 par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER,
- L'état relatif à la présence de termites établi le 9 septembre 2024 par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER,
- Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 9 septembre 2024 le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER;
- L'état des risques et pollutions établi le 9 septembre 2024 le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER;
- Le certificat de superficie établi le 9 septembre 2024 par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER,

II° - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente, comme annexé au procès-verbal descriptif :

A CE TITRE, IL EST PRÉCISÉ AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

CEP : 182 kWh_{EP}/m²/an – Classe D

GES : 5 kg_{éq.co2}/m²/an - Classe A

III° - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

A CE TITRE, IL EST PRÉCISÉ AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Les dispositions d'urbanisme étant inconnues au jour des présentes, elles feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieur,

IV° – INFORMATION SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels acheteurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

"Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} mai 2004."

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

"Les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent."

V° - INFORMATION SUR LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

"Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n°2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication."

- de l'article R129-12 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

"Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article."

VI° - 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, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de

l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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 conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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 divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

A CE TITRE, IL EST PRECISE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITONS DE VENTE :

SYNDIC : H4IMMO à NIMES (30)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE **DISPOSITIONS GENERALES**

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

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 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 : ENCHERES

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 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 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 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 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 FORCEEE

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 POSTERIEURES A 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 SPECIFIQUES

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

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

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 R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

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

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2^{ème} alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,275 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,325 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,375 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,425 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,713 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens.

ARTICLE 31 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Les débiteurs saisis étant non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

ARTICLE 32 – MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en UN seul lot, à l'audience du Juge de l'exécution immobilière du Tribunal judiciaire de AVIGNON, sur la mise à prix ci-après, savoir :

**MISE A PRIX : 18.000 euros
(DIX HUIT MILLE EUROS)
outre les frais des poursuites payables en sus
y compris TVA**

mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Fabienne MERLIN LABRE, Avocat au Barreau de TOULON, sous la postulation de Maître Melissa EYDOUX, Avocat au Barreau d'AVIGNON, laquelle est constituée sur la présente procédure de vente et ses suites.

**À AVIGNON,
Le**

Maître Melissa EYDOUX

ANNEXES

- Actes d'État civil
- Extrait cadastral de matrice
- Plan cadastral
- Plan de situation
- Fiche immeuble
- Fiche personnelle
- Titre de propriété
- EDD+RC + modificatifs éventuels
- Commandement de payer valant SI
- État sur formalité
- Procès-verbal descriptif
- Diagnostics techniques