

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

SERVICE PUBLICITE FONCIERE	DEPOT	DATE
PUBLICATION	TAXE	SALAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT
D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE
PAR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX EN PROVENCE**

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS :**DESIGNATION :**

Vente **en un seul lot** des biens et droits immobiliers suivants :

⇒ Dans un ensemble immobilier dénommé « Aix Natura », sis 60 et 85 Allée Campou de Grimaldi Régusse, 13090 AIX EN PROVENCE, formant le Lot B du Lotissement dénommée « La Guiramide », cadastré Section EW n° 112, les lots de copropriété suivants :

- **Lot n° 128 : un appartement de type 3** portant le n° A01 du plan, situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A et la jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin, outre les 177/10.000èmes des parties communes générales et les 972/10.000èmes des charges particulières du Bâtiment A,

- **Lot n° 77 : un parking en sous-sol**, portant le n° 27 du plan et les 6/10.000èmes des parties communes générales et les 105/10.000èmes des charges particulières du sous-sol et les 12/10.000èmes des charges de l'ascenseur A, et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur B et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur C, et les 8/10.000èmes des charges de l'ascenseur D,
- **Lot n° 78 : un parking en sous-sol**, portant le n° 28 du plan et les 6/10.000èmes des parties communes générales et les 105/10.000èmes des charges particulières du sous-sol et les 12/10.000èmes des charges de l'ascenseur A, et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur B et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur C, et les 8/10.000èmes des charges de l'ascenseur D,

Tels que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE (BdR), le 16 mars 2011, publié le 30 mars 2011, Volume 2011 P n° 4203, modifié selon actes publiés le 28 juillet 2011 Volume 2011 P n° 8745 et le 12 janvier 2012 Volume 2012 P n° 502.

Les lieux sont libres de tout occupant.

MISE A PRIX :

125.000 € (CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS), avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

I/ LA PROCEDURE :

La présente vente est poursuivie à LA REQUETE DE :

Maître Didier CARDON, Mandataire judiciaire demeurant 15 Impasse de l'Horloge,
06110 LE CANNET,

Agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de

POURSUIVANT,

Ayant pour Avocat Maître Caroline PAYEN, membre de la SCP DRUJON d'ASTROS & ASSOCIES, Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 9 Bis Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX EN PROVENCE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

Ayant pour Avocat plaidant Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 Boulevard Carnot, 06400 CANNES.

CONTRE :

PARTIE SAISIE.

EN VERTU :

- D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 21 mars 2016, publié au BODACC le 15 avril 2016, ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire au profit de

- D'un jugement du 27 juin 2016, publié au BODACC le 12 juillet 2016, ayant ordonné la poursuite de la période d'observation jusqu'au terme de sa période maximale de six mois expirant le 21 septembre 2016,

- D'un jugement en date du 26 septembre 2016 ordonnant le renouvellement de la période d'observation pour une nouvelle durée de six mois expirant le 21 mars 2017,

- D'un jugement du 8 février 2017 constatant l'existence de flux anormaux entre et la SELARL dont il est l'unique associé et ordonnant l'extension de la procédure de redressement judiciaire à l'encontre de cette personne morale,

- D'un jugement en date du 21 mars 2017 ordonnant la poursuite exceptionnelle de la période d'observation,

- D'un jugement en date du 2 mai 2017, publié au BODACC le 18 mai 2017, ordonnant la conversion de la procédure de redressement judiciaire ouverte au profit de et de en procédure de liquidation judiciaire et désignant Maître Didier CARDON en qualité de Liquidateur et en qualité de Juge-Commissaire,

- Les dispositions des articles L 621-12 et 622-16 du Code du Commerce,
- Une ordonnance rendue le 17 juillet 2020 par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Ladite ordonnance a été publiée le 18 août 2020 auprès du 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE, Volume 2020 S n° 45.

DESCRIPTION DES BIENS A VENDRE :

La présente vente portera sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- ⇒ Dans un ensemble immobilier dénommé « Aix Natura », sis 60 et 85 Allée Campou de Grimaldi Régusse, 13090 AIX EN PROVENCE, formant le Lot B du Lotissement dénommée « La Guiramide », cadastré Section EW n° 112, les lots de copropriété suivants :
- **Lot n° 128 : un appartement de type 3** portant le n° A01 du plan, situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A et la jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin, outre les 177/10.000èmes des parties communes générales et les 972/10.000èmes des charges particulières du Bâtiment A,
 - **Lot n° 77 : un parking en sous-sol**, portant le n° 27 du plan et les 6/10.000èmes des parties communes générales et les 105/10.000èmes des charges particulières du sous-sol et les 12/10.000èmes des charges de l'ascenseur A, et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur B et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur C, et les 8/10.000èmes des charges de l'ascenseur D,
 - **Lot n° 78 : un parking en sous-sol**, portant le n° 28 du plan et les 6/10.000èmes des parties communes générales et les 105/10.000èmes des charges particulières du sous-sol et les 12/10.000èmes des charges de l'ascenseur A, et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur B et les 9/10.000èmes des charges de l'ascenseur C, et les 8/10.000èmes des charges de l'ascenseur D,

Tels que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE (BdR), le 16 mars 2011, publié le 30 mars 2011, Volume 2011 P n° 4203, modifié selon actes publiés le 28 juillet 2011 Volume 2011 P n° 8745 et le 12 janvier 2012 Volume 2012 P n° 502.

Les lieux sont libres de tout occupant.

Il a été dressé un procès-verbal descriptif des biens ci-dessus visés le 1^{er} septembre 2020 par Maître Laurent SCHELOUCH (SAS HUISSIERS REUNIS), Huissier de Justice à BERRE L'ETANG, ainsi qu'un rapport de diagnostics techniques établi le même jour par la Société GENERAL SERVICES CONTROLES.

ORIGINE DE PROPRIETE :

CLAUSES SPECIALES

1°/ Information du syndicat de copropriété à la charge de l'adjudicataire

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 le 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-propiété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier le jugement au syndic dès que l'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms 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 propriétaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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 2374 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.

2°/ Information sur la sécurité des piscines

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs 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 2009 ».

- 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»

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme devront être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Ils pourront y être également consultés.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L642-18 et suivants et les articles R642-22 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE PREMIER

TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication définitive sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, en cas de surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisance, 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 nature ni de la solidité du sol et 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

Le rédacteur des présentes rappelle 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.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des Décrets n° 96-97 du 7 Février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n° 97-855 du 12 Septembre 1997 concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de vente, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives ou des éléments d'équipements collectifs.

Il sera subrogé tant activement que passivement dans tous droits réels ou personnels attachés aux biens appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

ARTICLE DEUX

SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 à se défendre des autres, à ses risques et périls, frais et fortunes sans aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou les créanciers.

ARTICLE TROIS

ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication et en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe « a » et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.

d) Si l'immeuble est occupé en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et ce, en cas de surenchère, que du jour de l'adjudication définitive.

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

Par application de l'article **2210 du Code Civil**, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tous occupants de son chef.

Par application de l'article **2211 du Code Civil**, l'adjudicataire ne pourra, avant paiement du prix et des frais d'adjudication, 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.

ARTICLE QUATRE

CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés dès l'adjudication définitive et notamment la taxe foncière qui sera calculée au prorata à compter de la date d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance, telle qu'elle est définie à l'article trois et conformément aux dispositions de l'article 6-2 du Décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE CINQ

BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie.

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations régulièrement consenties pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, sauf à donner congé suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers et lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (terme à échoir).

La déclaration qui sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit par voie de conclusions, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article huit ci-après et les droits d'enregistrement et autres du jugement d'adjudication indiqués à l'article sept ci-après et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demande en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc...) et qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Il supportera seul toutes les contestations de quelque nature que ce soit avec les locataires, fermiers ou occupants, qu'elles émanent de ceux-ci ou de lui-même.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux conclusions éventuelles sur les baux et locations à la fin du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE SIX

ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie, dégâts des eaux et responsabilité civile auprès d'une compagnie notoirement solvable et ce, pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication et ce à compter du prononcé du jugement.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur le prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

ARTICLE SEPT

DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de Greffe et autres, auxquels l'adjudication 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 hors taxes est soumis au régime de la T.V.A., mandat est donné à l'adjudicataire de verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, en tenant compte de ses droits à déduction.

Dans le cadre de ce mandat, l'acquéreur est pour le compte du vendeur expressément habilité à déduire la T.V.A. éventuellement payée en amont ou à réclamer la restitution correspondant aux droits à déduction omis.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le poursuivant ou son avocat, ni contre son propre avocat, de la recherche du montant et des justifications des droits à déduction que le saisi pourrait opposer à l'administration fiscale.

Les droits qui pourront être perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire

ARTICLE HUIT

FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS DE VENTE

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant en sus de son prix dès l'adjudication définitive, les débours faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus-désignés et dont le montant sera déclaré avant l'adjudication.

En outre, il sera tenu au paiement des émoluments de vente tels que prévus aux articles A.444-191 et suivants du Code de Commerce.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits débours et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du titre de vente. Il ne pourra être délivré une quittance des frais indépendamment du paiement des émoluments de vente.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais seront supportés par les adjudicataires au prorata du prix de vente ; seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

ARTICLE NEUF

LEVÉE ET PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

La délivrance du jugement d'adjudication valant titre de vente sera effectuée conformément aux dispositions des articles R322-59 à R322-62 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, après notification par acte du Palais aux Avocats constitués (article 673 et 678 du Code de Procédure Civile).

L'avocat de l'adjudicataire sera tenu :

1° - De publier le titre de vente au Bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, dans les deux mois de l'adjudication et en tout cas au plus tard deux mois avant la date éventuelle de péremption du commandement ; en outre, il transmettra à l'avocat du poursuivant l'état sur formalité dès réception, pour permettre la distribution du prix.

2° - De notifier par acte du Palais à toutes les parties ayant constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité,

le tout aux frais de l'adjudicataire.

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'adjudicataire en l'état du défaut de diligence de l'avocat de ce dernier.

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 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire par acte d'avocat à avocat ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales aux frais de l'adjudicataire.

ARTICLE DIX

DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

En cas de vente d'immeubles sur liquidation judiciaire, le prix sera payé par l'adjudicataire entre les mains du liquidateur judiciaire dans les trois mois de l'adjudication, lequel devra en délivrer reçu par retour.

Il est rappelé qu'en cette matière, le prix est productif d'intérêts de retard à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive.

Dans l'hypothèse où le prix aurait été versé entre les mains de la CARPA, celle-ci devra le transmettre au liquidateur dès l'expiration des délais de bonne fin d'encaissement bancaire, sans intérêt à sa charge contre le même reçu.

ARTICLE ONZE

1 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant exerçant près le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE.

L'avocat ne pourra être porteur que d'un seul mandat.

L'enchère minimum ne sera en aucun cas inférieure à 1.000 Euros ; cependant, pour les immeubles de faible valeur et par dérogation à la présente règle, il pourra être fixé une enchère minimum de 500 Euros qu'il conviendra d'annoncer préalablement au début de la vente.

Conformément aux dispositions de l'article R322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'Avocat devra se faire remettre par son mandant et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

2 - LA NULLITE DES ENCHERES

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R322-43 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE DOUZE

DECLARATION D'ENCHERES

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au Greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le Greffe en réfère au Juge qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

La faculté de déclarer command est expressément prohibée par l'article 2207 du Code Civil en matière de vente aux enchères.

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

ARTICLE TREIZE

SURENCHERES

Selon les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est précisé :

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les **dix jours** suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et du second alinéa du présent article, à savoir : la validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation. Une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R322-51 du Code des Procédures Civiles d'Exécution y est jointe.

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Les frais qu'elle engendre sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R322-39 à R322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

ARTICLE QUATORZE

LA REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés et les émoluments de vente, 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.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le Greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix et du paiement des frais taxés et des émoluments de vente.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites par les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° - La sommation d'avoir à payer le prix, les frais et les émoluments de la vente dans un délai de huit jours ;

2° - Le rappel des dispositions du second alinéa du nouvel article 2212 du Code Civil et des articles R311-6, R322-56, R322-58, R322-68, R322-69 et R322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'Exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'Exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article R322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R322-31 à R32-36 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R322-39 à R322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

Selon l'article 2212 du Code Civil, l'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

L'adjudicataire, à l'issue de la nouvelle adjudication, doit les frais afférents à celle-ci.

L'adjudicataire sur réitération des enchères entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra les intérêts de son prix du jour fixé pour son entrée en jouissance, le tout sauf le recours de la partie saisie ou des créanciers contre l'adjudicataire défaillant pour les intérêts courus antérieurement et la différence de prix si le prix de revente est moindre.

Il devra faire publier son jugement d'adjudication dans les termes de l'article 10 ci-dessus et sera tenu de se conformer aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente en ce qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

ARTICLE QUINZE

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE SEIZE

ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE et ne pourra avoir effet que par signification de constitution au lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

ARTICLE DIX SEPT

MISE A PRIX

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

125.000 €
(cent vingt-cinq mille euros)
Avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères

AUDIENCE D'ADJUDICATION :

LUNDI 11 JANVIER 2021 à 9 HEURES.

Ainsi fait et dressé par Maître **Caroline PAYEN**, Avocat associé de la SCP DRUJON d'ASTROS & ASSOCIES, demeurant 9 Bis Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX EN PROVENCE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A AIX EN PROVENCE,
Le 12 octobre 2020.

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- jugement de liquidation judiciaire
- décision du 17 juillet 2020 ordonnant la vente forcée
- état hypothécaire avant publication de l'ordonnance
- état hypothécaire à la date de la publication de l'ordonnance
- procès-verbal descriptif de l'immeuble
- diagnostics
- renseignements communiqués par la Mairie d'AIX EN PROVENCE
- état daté du Syndic