

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**SUR SAISIE IMMOBILIERE PAR DEVANT**  
**LE JUGE DE L'EXECUTION DU**  
**TRIBUNAL JUDICIAIRE**  
**D'AIX EN PROVENCE**

Sur la commune de BERRE L'ETANG (13130) Les Romaniquettes,  
Une maison d'habitation cadastrée section BL n°453, lieudit  
Romaniquettes, pour 8a 84ca.

**SAISI AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La société **B-SQUARED INVESTISSEMENTS, SARL**, société à responsabilité limitée dont le siège est sis 9, rue Joseph Junck 1839 Luxembourg, dument établie et régie par la Loi luxembourgeoise du 22 Mars 2004 relative à la titrisation, enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266, représentée par un représentant dument habilité,

Venant aux droits, selon acte sous seing privé du 25 Novembre 2022, de **COMPARTIMENT B-SQUARED France C1**, un compartiment du fonds commun de titrisation FCT B-SQUARED France, dont le règlement général a été signé le 23 Novembre 2022, et le règlement particulier a été signé le 23 Novembre 2022, représenté par France Titrisation, une société par action simplifiée, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP -1400030, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531,

Elle-même venant aux droits, selon acte sous seing privé du 25 Novembre 2022, de la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, société anonyme, dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré 13006 Marseille

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Me **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE Cedex 1 tel .04.13.24.13.63 –fax. 04.96.10.11.12, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

**A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

**EN VERTU DE :**

- la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Denys PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG (13130) le 20 Septembre 2013.
- d'un commandement valant saisie signifié le 29 Novembre 2024 par Me Henri-Pierre VERSINI, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 20 Janvier 2025 volume 2025 S n°11.

**SUR UNE MISE A PRIX DE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)**

**POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME de CENT SOIXANTE MILLE NEUF CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT DIX NEUF CENTIMES (160.954,99 €) selon décompte arrêté au 15 Novembre 2024.**

Ce commandement comporte les énonciations prescrites par l'article 15 du Décret du 27 juillet 2006.

**I – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Suivant acte authentique reçu par Maître Denys PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG (13130) le 20 Septembre 2013 la société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à [REDACTED] :

- un prêt taux zéro n° 8435552 de 15000 euros au taux d'intérêt hors assurance de 0% l'an d'une durée de 240 mois
- Un prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE n° 8435553 de 35.000 euros au taux effectif global de 3,60 % l'an d'une durée de 144 mois
- Un prêt PRIMOLIS 2 PHASES n° 8435554 de 90.000 euros au taux effectif global de 3,78 % l'an d'une durée de 240 mois

Ces prêts avaient pour objet l'acquisition d'un logement existant sans travaux sis à BERRE L'ETANG (13130), ci-après plus amplement désigné.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu par Me Denys PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG (13130) le 20 Septembre 2013, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 11 Octobre 2013, volume 2013P n°5963.

[REDACTED] se sont montrés défaillants dans le remboursement des prêts sus relatés.

Suivant acte de cession de créances en date du 25 Novembre 2022, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE a cédé la créance détenue à l'encontre de [REDACTED] [REDACTED] en vertu des prêts sus relatés, **COMPARTIMENT B-SQUARED France C1**, un compartiment du fonds commun de titrisation FCT B-SQUARED France, dont le règlement général a été signé le 23 Novembre 2022, et le règlement particulier a été signé le 23 Novembre 2022, représenté par France Titrisation, une société par action simplifiée, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP -1400030, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, Lequel a cédé par acte sous seing privé du même jour ladite créance à **B-SQUARED INVESTISSEMENTS, SARL**, société à responsabilité limitée dont le siège est sis 9, rue Joseph Junck 1839 Luxembourg, dument établie et régie par la Loi luxembourgeoise du 22 Mars 2004 relative à la titrisation, enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266 .

Suivant acte signifié le 29 Novembre 2024 par Me Henri-Pierre VERSINI, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 20 Janvier 2025 volume 2025 S n°11, la société **B-SQUARED INVESTISSEMENTS, SARL** a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière.

Aucun paiement n'étant intervenu, c'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

## **II – DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

### **D'après le titre de propriété**

A BERRE L'ETANG (Bouches-Du-Rhône) 13130 Les Romanquettes, Une maison d'habitation de plain-pied sur terrain d'environ 834 m<sup>2</sup>,

Cadastrée section BL n°453, lieudit Romanquettes, pour 8a 84ca.

Précision étant ici faite que cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section BL n°440, lieudit ROMANQUETTES, pour une contenance de 40a 05ca dont le surplus est désormais cadastré section BL n°454 pour une contenance de 31a 21ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Guillaume PERNOT, géomètre expert à BERRE L'ETANG (13130) 10, lotissement Campagne bleue, le 6 Septembre 2013 sous le numéro 2352A.

#### **D'après le procès-verbal de description**

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le 7 Janvier 2025 le procès-verbal de description.

Le bien est sis à BERRE L'ETANG (Bouches-Du-Rhône) (13130), lieu-dit les Romanquettes. L'accès s'effectue par le 1615 Boulevard Henri Barbusse.

Il s'agit d'une propriété bâtie située dans un lotissement non soumis à la copropriété, elle comprend une maison à usage d'habitation de plain-pied avec garage, piscine et dépendance.

Pour y accéder, des servitudes de passages ont été constituées. D'après les dires du débiteur saisi, la servitude existante est actuellement obstruée. Une procédure judiciaire serait en cours quant à l'obstruction de cette servitude.

A propriété est fermée par un portail métallique à ouverture électrique, non fonctionnel lors de l'établissement du procès-verbal.

#### **EXTERIEUR**

Le sol des espaces extérieurs dispose de divers revêtements en très bon état apparent, que ce soit les espaces carrelés ou ceux avec revêtement bitumeux. Les zones avec pelouse artificielle sont à l'état d'usage.

La piscine en eau est d'apparence fonctionnelle.

#### **ABRI DE JARDIN**

Il s'agit d'un bâti hors d'eau et hors d'air, dont les deux ouvertures sont fermées par des volets roulants électriques. L'espace intérieur comprend une pièce principale, un W.C. indépendant et un local technique.

Le carrelage au sol est en bon état apparent.

Le revêtement peinture des murs périphériques est à l'état d'usage, celui au plafond est marqué par des traces d'infiltrations d'eaux pluviales.

Equipements :

- pièce principale : une cuisine aménagée de meubles bas et d'un plan de travail avec évier inox un bac surmonté d'un robinet mitigeur
- W.C. : un W.C. chasse basse
- local technique : réseau et matériel de piscine ainsi qu'un compteur électrique

### **GARAGE**

Il s'agit d'un bâti hors d'eau et hors d'air, dont les deux ouvertures sont fermées par des volets roulants électriques, également accessible par une porte latérale équipée d'une serrure.

Le carrelage au sol est en bon état apparent.

Les revêtements peintures des murs périphériques et du plafond sont en bon état apparent.

### **MAISON A USAGE D'HABITATION**

La maison principale comprend un hall d'entrée ouvrant sur un séjour avec coin cuisine distribuant un salon, une chambre parentale avec salle d'eau, ainsi qu'un dégagement permettant l'accès à deux chambres, une salle de bains et une buanderie.

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité, avec partie centrale vitrée, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

### **ENTREE**

L'espace est éclairé par la porte palière vitrée.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

#### **Equipement :**

- un disjoncteur électrique et un placard attenant contenant le tableau électrique.

### **SEJOUR AVEC COIN CUISINE**

On y accède directement depuis l'entrée.

L'espace est éclairé par une fenêtre deux coulissants avec menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

La cuisine est aménagée et équipée, elle comprend des meubles bas, des meubles hauts, des meubles sur colonne, un plan de travail équipé d'électroménager et surmonté d'un évier un bac avec robinet professionnel ; ainsi qu'un îlot central avec plan de travail et meuble bas.

### **CHAMBRE 3 AVEC SALLE D'EAU ATTENANTE**

On y accède depuis le séjour ou le salon, par des portes coulissantes à galandage.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

### **SALLE D'EAU ATTENANTE A LA CHAMBRE 3**

On y accède depuis la chambre 3 par une ouverture.

L'espace est éclairé par une fenêtre un battant, menuiseries aluminium et double vitrage, barreaudée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : placage faïencé en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

### **Equipements :**

- une douche à l'italienne avec robinetterie complète,
- un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur,
- un sèche serviette électrique fixation murale

### **SALON**

Ce vaste espace communique par des portes à galandage avec les chambres 3 et 2, ainsi qu'avec le séjour avec coin cuisine, par des portes coulissantes à galandage, et avec l'extérieur par une porte équipée d'une serrure de sécurité.

Il est éclairé par un ensemble de menuiseries coulissantes en aluminium et double vitrage, chacune étant fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état, parement pierre par endroits également en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

### **DEGAGEMENT**

On y accède depuis le séjour.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

### **CHAMBRE 1**

On y accède depuis de dégagement par une porte battante de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon en bon état.

## Equipement :

- un convecteur électrique

## SALLE DE BAINS

On y accède depuis de dégagement par une porte battante de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre un battant, menuiseries aluminium et double vitrage, barreaudée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties.

Murs : intégralement recouverts d'un plaque faïencé en bon état.

Plafond : badic

Equipements :  
Un meuble sous double vasque, chacun surmonté d'un robinet

mitigeur, un miroir avec luminaire

Un sèche-serviette électrique fixation murale,

Une baignoire à balnéo avec robinetterie com

**BUANDERIE :**  
On y accède depuis de dégagement par une porte battante de

communication.

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : carrelage récent en très bon état avec

## Murs : revêtement peinture en laine

Plafond : badi

Equipement : **JOHNSON CONTROLS**

## CHAMBERS

**CHAMBRE 2**  
On y accÈde depuis de dÈgagement par une porte battante de communication, et cette piÈce communique avec le salon par une porte  calendage.

porte à galandage.  
L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, menuiseries aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Sol : carrelage récent en très bon état avec plinthes faïencées assorties

Sol : carrelage récent en très bon état à  
Murs : revêtement peinture en bon état

Plafond : badigeon en bon état

Platina : basic  
Equipment :

- ### Équipement :

## TRÉS IMPORTANT

Les lieux sont en effet occupés par [REDACTED] et ses 3 enfants locataire suivant bail sous-seing privé en date du 10 Mars 2019

Le loyer mensuel est de 800 euros charges comprises.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface habitable totale de 142,47 m<sup>2</sup>.

## **SITUATION D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme d'information n° CU 013014223F0025 délivré par la Mairie de BERRE L'ETANG est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **III – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **1/ Origine de propriété actuelle**

Ce bien appartient à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Denys PAUCHON, Notaire à BERRE L'ETANG (13130) le 20 Septembre 2013, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 11 Octobre 2013, volume 2013P n°5963.

De [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Moyennant le prix de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000 euros) payé comptant au moyen des prêts sus relatés consentis par la CAISSE D'EPARGNE, par la comptabilité du notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

### **2/ Origine de propriété antérieure**

Antérieurement le bien objet des présentes appartenait à la société dénommée [REDACTED] au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE à l'encontre de [REDACTED] en date du 6 Mai 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE VINGT QUINZE MILLE TROIS CENT QUARANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (95.341,62 €) payé comptant ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Une copie du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 19 Octobre 1977, volume 1958 numéro 8.

#### **IV – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

##### **CONDITIONS PARTICULIERES**

**§ 1** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

**§ 2** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

**§ 3** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes ainsi que des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

**A ce titre, précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété sus visé, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :**

##### **« CONSTITUTION DE SERVITUDES**

###### ***I. Servitude de passage***

*Fonds dominant :*

*Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SOCIETE CIVILE*

IMMOBILIERE MERICI

Commune : BERRE L'ETANG

Désignation cadastrale : section BL Numéro 454

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur Zahir AMAOUCHE et Madame Linda ADJMOUT

Commune : BERRE L'ETANG

Désignation cadastrale : Section BL Numéro 453

**Origines de propriété :**

**Fonds dominant :** Adjudication suivant adjudication prononcée par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE, le 19 octobre 1977 publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME, le 19 octobre 1977 volume 1958, numéro 8.

**Fonds servant :** acquisition par suite des présentes.

**Nature de la servitude**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 6 mètres.

L'emprise du passage proprement dit est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties en hachuré bleu. Ce passage part de la limite NORD OUEST de la parcelle BL Numéro 454 pour aboutir à la limite NORD OUEST de la parcelle section BL Numéro 453.

Ce passage est en nature de terre.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à frais commun le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Elle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts est exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

## **II - Servitude de passage proprement dit et de passage en tréfonds**

### **Fonds dominant :**

Identification propriétaire du fonds dominant : Monsieur Zahir AMAOUCHÉ et Mademoiselle Linda ADJMOUT

Commune : **BERRE L'ETANG**

Désignation cadastrale : section **BL** Numéro 453

### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MERICI est propriétaire des parcelles **BL** Numéros 454, 443.437

SCI MON CLOS est propriétaire de la parcelle **BL** Numéro 437.

Commune : **BERRE L'ETANG**

Désignation cadastrale : Section **BL** Numéro 454,443, 437,

### **Origines de propriété :**

**Fonds dominant** : acquisition par suite des présentes concernant la parcelle cadastrée section **BL** Numéro 453.

### **Fonds servant :**

• **Pour la parcelle BL n° 454, et 443** : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MERICI : Adjudication suivant adjudication prononcée par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE, le 19 octobre 1977 publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME, le 19 octobre 1977 volume 1958, numéro 8.

• **Pour la parcelle BL 437** : SCI MON CLOS : Acquisition suivant acte reçu par Maître SIATA, notaire à BERRE L'ETANG le 1<sup>er</sup> juillet 2003, dont la copie authentique a été publiée au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 2 septembre 2003 volume 2003P numéro 5393.

### **Nature de la servitude**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules ainsi qu'un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que - d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

Ces droits de passage et de passage en tréfonds profiteront aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ces droits de passage proprement dit et de passage en tréfonds s'exerceront exclusivement sur une bande d'une largeur de 6 mètres.

*L'emprise du passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties en hachuré bleu sur la parcelle BL numéro 454, puis en hachuré vert sur les parcelles BL Numéros 443 et 437.*

*Ce passage part de la limite SUD OUEST de la parcelle BL Numéro 454 pour aboutir à la limite SUD EST de la parcelle section BL Numéro 437.*

*Ce passage est en nature de terre.*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à frais le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.*

*Concernant le passage en tréfonds : le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.*

*Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.*

*L'utilisation de ces passages ne devront cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

*Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.*

*Elle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts est exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.*

### **III - Servitude de passage proprement dit et de passage en tréfonds**

#### **Fonds dominant :**

Identification propriétaire du fonds dominant : SOCIETE CIVILE  
**IMMOBILIERE MERICI**

Commune : **BERRE L'ETANG**

Désignation cadastrale : section BL Numéro 454

#### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MERICI est propriétaire des parcelles BL  
Numéros 443

La Société dénommée SCI MON CLOS est propriétaire de la parcelle BL  
Numéro 437.

Commune : **BERRE L'ETANG**

Désignation cadastrale : Section BL Numéro 443, 437

**Origines de propriété :**

**Fonds dominant :** acquisition par suite des présentes

**Fonds servant :**

- Pour la parcelle BL n° 443 : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MERICI : Adjudication suivant adjudication prononcée par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE, le 19 octobre 1977 publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME, le 19 octobre 1977 volume 1958 numéro 8.
- Pour la parcelle BL Numéro 437 : SCI MON CLOS : Acquisition suivant acte reçu par Maître SIATA, notaire à BERRE L'ETANG le 1<sup>er</sup> juillet 2003, dont la copie authentique a été publiée au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 2 septembre 2003 volume 2003P numéro 5393.

**Nature de la servitude**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules ainsi qu'un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

Ces droits de passage et de passage en tréfonds profiteront aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ces droits de passage proprement dit et de passage en tréfonds s'exerceront exclusivement sur une bande d'une largeur de 6 mètres.

L'emprise du passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties en hachuré, en hachuré vert sur les parcelles BL Numéros 443 et 437.

Ce passage part de la limite NORD EST de la parcelle BL Numéro 443 pour aboutir à la limite SUD EST de la parcelle section BL Numéro 437.

Ce passage est en nature de terre.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à frais le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Concernant le passage en tréfonds : le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

*Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et \_ canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.*

*L'utilisation de ces passages ne devront cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

*Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.*

*Elle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts est exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus. »*

**En outre, aux termes du titre de propriété le VENDEUR a également déclaré, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :**

*« Sur les servitudes :*

*Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.*

*Aux termes d'un acte reçu par Me GERAUDIE, lors notaire à BERRE L'ETANG le 23 Avril 1965 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 29 Juin 1965, volume 1402 numéro 18 et dont le texte est contenu dans une note demeurée ci-annexée après mention ».*

**Enfin, il est ici rappelé que lors de l'établissement du procès-verbal de description auquel il convient de se référer pour plus de précisions, [redacted] a déclaré au Commissaire de Justice, que sa servitude est actuellement obstruée et qu'une procédure judiciaire est actuellement en cours à ce titre.**

**L'adjudicataire dont l'attention a été spécialement attirée sur ce point devra en faire son affaire personnelle.**

## **DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION**

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet, si les conditions sont remplies, de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.

En particulier il est précisé que selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

## Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction."

## **§ 4 – Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

En outre, précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

### **« ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel de type fosse septique.

Il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

*En outre, l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.*

***L'installation d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement.***

***En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente. »***

L'adjudicataire dont l'attention a été attirée sur ce point devra en faire son affaire personnelle.

### **PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la facture de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débiteur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre 1er : Dispositions générales**

#### **Article 1er – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil et le Code des Procédures Civiles d'Exécution.

#### **Article 2 – Modalités de la vente**

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.

#### **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.

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 – Préemption, substitution et droits assimilés**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **Article 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 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **Article 7 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à

se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II : Enchères**

### **Article 8 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 10 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchériseurs, 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 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 2212 du code civil.

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.

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 propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de LA CARPA D'AIX EN PROVENCE, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

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

## **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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 – Versement du prix de la vente forcée**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

### **Article 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-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

### **Article 19 – Délivrance 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 bureau des hypothèques 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 – Entrée 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 propriété**

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée en force de chose jugée.

## **Article 23 – Purge des inscriptions**

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<sup>o</sup> du code civil.

## **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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.

### **Article 26 – Rétribution de l'Avocat**

La rétribution de la personne chargée de la distribution s'ajoute aux frais et émoluments de vente.

Elle est prélevée sur les fonds à répartir et 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 Nouveau Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article 47 du Tarif de la postulation, renvoyant aux articles 2 et 4 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 répartiteur sera calculée sur la base du Tarif des Mandataires Liquidateurs instauré par l'article R 663-30 du Code du Commerce à savoir :

- 4,5 % sur la tranche de 0 à 15.000 €,
- 3,5 % sur la tranche de 15.000 à 50.000 €
- 2,5 % sur la tranche de 50.000 à 150.000 €
- 1,5 % sur la tranche de 150.000 à 300.000 €
- 0,75 % au-delà de 300.000 €

### **Article 27 – Election de domicile**

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

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 Président 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.

**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 : **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).**

**Audience d'orientation :**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du : **Lundi 28 Avril 2025 à 9 h 00**

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 12 Mars 2025.