

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

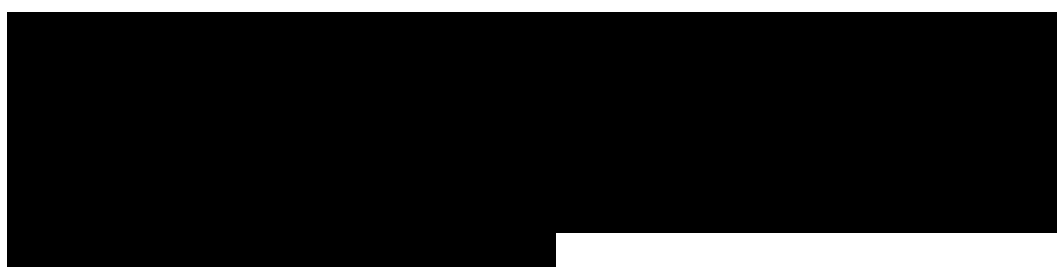
Sur la commune d'AIX EN PROVENCE (13100) 7, rue Lacépède, dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré AE N°211, lieudit 6, rue Ganay pour 02a 78ca un appartement, un WC et deux caves.

SAISI AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences de Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

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 :



EN VERTU DE :

- la copie exécutoire d'un jugement rendu par la Chambre Ecom Général du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 23 Avril 2020 (RG 19/04433) signifié à partie le 25 Mai 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré le 26 Juin 2020 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE
- la copie exécutoire d'un jugement rendu par la Chambre Ecom Général du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 7 Décembre 2020 (RG 20/01431) signifié à partie le 18 Décembre 2020 et définitif suivant

certificat de non appel délivré le 19 Janvier 2021 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE

- d'un commandement valant saisie signifié le 6 Septembre 2021 par Me Franck MASCRET, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 26 Octobre 2021 volume 2021 S n°00033.

SUR UNE MISE A PRIX DE DEUX CENT QUARANTE TROIS MILLE EUROS (243.000,00 €)

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME d'UN MILLION DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (1.232.950,74 €) selon décomptes arrêtés au 2 Juillet 2021.

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

I – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

1/ A l'effet de financer l'acquisition d'un appartement à usage de résidence principale située à AIX EN PROVENCE (13100) : 7, rue Lacépède, la société CREDIT LYONNAIS a consenti à Monsieur [REDACTED], aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 juin 2015 :

- un premier prêt immobilier dénommé « *SOLUTION PROJET IMMO A TAUX FIXE* » d'un montant de 463.548€ au taux conventionnel de 2% l'an (TEG 2,62%) amortissable en 240 mensualités,
- un second prêt immobilier dénommé « *SOLUTION PROJET IMMO A TAUX FIXE* » d'un montant de 388.595€ au taux conventionnel de 1,50% l'an (TEG 2,66%) amortissable en 120 mensualités.

Ces deux emprunts ont été intégralement garantis par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement de ces deux prêts n'ayant pas été honorées par [REDACTED] la société CREDIT LYONNAIS a été contrainte d'en prononcer la déchéance du terme en l'état de mises en demeure demeurées infructueuses des 22 mars et 3 juin 2019.

La société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est intervenue aux lieu et place de [REDACTED], et a réglé à la société CREDIT LYONNAIS :

- la somme de 475.386,35€ au titre du prêt d'un montant de 463.548€,
- la somme de 290.238,48€ au titre du prêt d'un montant de 388.595€,

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser sa situation par lettres recommandées avec avis de réception des 5 février et 9 juillet 2019.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

C'est dans ces conditions que le CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] par acte d'huissier en date du 2 Octobre 2019 devant le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE.

Par jugement rendu le 7 Décembre 2020 (RG 20/01431) le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE a condamné [REDACTED] à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 766.318,29 euros avec intérêts au taux légal à compter du 22 Août 2019 et jusqu'à parfait paiement.

2/ La société BNP PARIBAS a consenti à [REDACTED] :

- aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 décembre 2011, un premier prêt immobilier d'un montant de 243.640€ au taux conventionnel de 4,09% l'an (TEG 4,76%) amortissable en 240 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement à usage locatif situé à CANNES (06400) : 9 Impasse Béraud ;
- aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24 septembre 2012, un second prêt immobilier d'un montant de 233.878€ au taux conventionnel de 3,96% l'an (TEG 4,62%) amortissable en 228 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement à usage locatif situé à SAINTE CLOTILDE LYRIS (97490) : 184 rue des Deux Canons.

Ces deux emprunts ont été intégralement garantis par la société CREDIT LOGEMENT aux termes de deux accords de cautionnement annexés aux offres de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement de ces deux prêts n'ayant pas été honorées par [REDACTED], la société BNP PARIBAS a été contrainte d'en prononcer la déchéance du terme par lettres recommandées avec avis de réception des 14 mars et 1er avril 2019, précédées d'une mise en demeure en date du 11 juillet 2018.

La société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est intervenue aux lieu et place de [REDACTED], et a réglé à la société BNP PARIBAS :

- au titre du prêt d'un montant de 243.640€, la somme de 184.221,59€ selon quittance du 5 juin 2019,
- au titre du prêt d'un montant de 233.878€, la somme de 205.718,04€ selon quittance du 5 juin 2019.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser sa situation par lettres recommandées avec avis de réception des 30 janvier et 29 mai 2019.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

C'est dans ces conditions que la société CREDIT LOGEMENT a été contrainte d'assigner par acte en date du 20 Août 2019 [REDACTED] devant Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE.

Aux termes d'un jugement rendu le 23 Avril 2020 (RG 19/04433) le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE a condamné [REDACTED] à régler à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 390.114, 19 euros avec intérêts au taux légal à compter du 24 Juin 2019 ainsi que la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Faute d'exécution de ces décisions le CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie suivant acte du 6 Septembre 2021 par Me Franck MASCRET, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 26 Novembre 2021 volume 2021 S n°00033.

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

Dans un ensemble immobilier situé à AIX-EN-PROVENCE (13100) 7, rue Lacépède, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée et de trois étages, combles aménagés au-dessus,

Cadastré section AE N°211, lieudit 6, rue Ganay pour 02a 78ca,

Le lot numéro SEPT (7) :

Un WC situé sur le palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le lot numéro HUIT (8) :

Un appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble, côté rue Lacépède, qui comprenait initialement : un hall, trois pièces, cuisine, salle de bains et WC et qui comprend désormais : un hall, séjour, cuisine indépendante, quatre chambres dont une suite avec salle de bains, une salle de bains, une salle d'eau et une buanderie.

Et les 266/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro TREIZE (13) :

Une cave d'une superficie d'environ 31m²

Et les 14/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le lot numéro QUATORZE (14) :

Une cave d'une superficie d'environ 6,70m²

Et les 3/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par M DIDELOT, Notaire à LE PUY-SAINTE-REPARADE (Bouches du Rhône), le 21 Août 1973, publié au SPF d'AIX-EN-PROVENCE 1^{er} bureau, le 4 Septembre 1973, volume 1010, numéro 15.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Me Jacques FOSSE, notaire à AIX-EN-PROVENCE, le 21 Avril 1976, publié au SPF d'AIX EN PROVENCE 1^{er} bureau le 23 Juin 1976, volume 2329 n°16

- aux termes d'un acte reçu par Me GIRAUD-JACQUEME, Notaire à AIX-EN-PROVENCE le 8 Mars 2003 publié au SPF d'AIX EN PROVENCE 1^{er} bureau le 3 Avril 2003, volume 2003P n°3667 (le lot numéro 1 est supprimé et remplacé par les lots n°13, 14 et 15)

- aux termes d'un acte reçu par Me ARNOUX, notaire à AIX-EN-PROVENCE, le 27 Juin 2008, publié au SPF d'AIX EN PROVENCE 1^{er} bureau le 28 Juillet 2005, volume 2005P n°7857. Une attestation rectificative a été établie par le Notaire le 29 Septembre 2005 et publiée au service de la publicité foncière le 19 Octobre 2005, volume 2005P n°10867 (le lot n°15 est divisé en trois lots n°16, 17 et 18). Correction de formalité : 2 Avril 2015, volume 2015D n°6212.

D'après le procès-verbal de description

Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le 11 Octobre 2021 le procès-verbal de description.

Le bien est situé 7, rue Lacépède 13100 AIX EN PROVENCE

L'appartement dont s'agit est situé au 2^{ème} étage de l'immeuble.

Il est composé d'une entrée distribuant :

- cinq chambres, dont une avec salle-de-bains,
- un séjour/salle-à-manger,
- une cuisine,
- un WC
- une pièce d'eau,
- et une salle-de-bains.

LOT N°8 APPARTEMENT

ENTREE – VESTIBULE

La porte palière est une porte de sécurité double battant équipée d'une serrure multipoint.

Cette entrée est éclairée par deux fenêtres cadre bois battant unique, protégées de l'intérieur par un volet plein en bois et à l'extérieur, concernant la fenêtre la plus à droite, un barreaudage la sécurise.

Le sol est recouvert d'un parquet chêne à chevrons en bon état d'usage.

Les plinthes bois sont en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

- une console de climatisation,
- un téléphone/interphone avec visiophone,
- un boîtier de commande de l'alarme,
- une sirène.

1^{ère} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'intérieur par des volets en bois accordéon et à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

- une cheminée marbre,
- un meuble étagères,
- une console de climatisation.

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'intérieur par des volets en bois accordéon et à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.

Les plinthes bois sont en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

Equipements :

- une cheminée marbre,
- une console de climatisation.

Cette pièce communique au salon/salle-à-manger mais également au vestibule.

SALON / SALLE-A-MANGER

Côté salon

La pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'intérieur par des volets en bois accordéon et à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.

Les plinthes bois sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Côté salle-à-manger

Cette partie est éclairée, par une fenêtre cadre bois double battant, protégée de l'intérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un parquet chêne en bon état d'usage.

Equipements :

- une cheminée marbre,
- un meuble bibliothèque,
- une console de climatisation.

Cette fenêtre ouvre sur la cage d'escalier

CUISINE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une crédence en bon état d'usage et pour partie d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage ; le tout en bon état.

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée composée :

- d'un évier inox double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastré dans un plan en granit formant un U ;
- sur le plateau situé face à l'entrée de cette pièce, nous trouvons une plaque de cuisson surmontée d'une hotte aspirante ;
- sur le mur opposé à la cuve inox, nous trouvons un plateau granit en très bon état d'usage ;
- des placards muraux façades laquées blanc,
- des espaces de rangement (casserolier et tiroirs) sous plan de travail laqués blanc ; le tout en bon état d'usage ;
- d'un meuble assorti sous la fenêtre composé de deux portes et de deux tiroirs.

1^{er} COULOIR

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage.

Les plinthes bois sont en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- plusieurs placards à usage de rangement et de penderie, dont leur fermeture est assurée par des portes bois en très bon état d'usage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'une dalle de ciment en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une paroi cimentée en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le faux plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse,
- un lave-mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

CHAUFFERIE

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond à lames en assez mauvais état d'usage.

Equipements :

- un ballon d'eau chaude,
- un tableau fusible,
- un adoucisseur de marque EWT.

3^{ème} CHAMBRE avec salle d'eau

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'intérieur par des volets en bois double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements :

- une console de climatisation.

SALLE D'EAU / WC

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque surmontée de deux robinets mélangeurs eau chaude/eau froide, sous laquelle se trouve deux tiroirs,
- un WC chasse dorsale,
- une douche italienne composée au sol d'un carrelage en état d'usage, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette, pommeau de douche et une vitre anti éclaboussure,
- un sèche-serviette électrique.

4ème CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres :

- une première fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et à l'intérieur par des volets en bois accordéon
- une seconde ouverture correspondant à une demi fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet double battant en bois et un volet unique côté intérieur.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.
Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore à l'état d'usage ; on note cependant une petite infiltration en angle qui se poursuit en plafond, juste au-dessus de la console de climatisation.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

- une cheminée marbre,
- une console de climatisation.

5ème CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres :

- une première fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et à l'intérieur par des volets en bois accordéon
- une seconde ouverture correspondant à une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet double battant en bois et un volet unique côté intérieur.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est un plafond français décoré en bon état d'usage.

Equipements :

- une console de climatisation.

PIECE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- une vasque en verre, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- un espace douche composé d'un receveur acrylique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, pommeau de douche et cabine de douche,
- un sèche-serviette électrique.

2ème COULOIR

Le sol est recouvert de tommettes à l'état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Ce couloir est équipé :

- de nombreux placards à usage de rangement et de penderie.

SALLE-DE-BAINS avec WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- un WC chasse basse,

- une baignoire acrylique surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir avec bandeau d'éclairage,

- un sèche-serviette électrique.

LOT N°7 WC

Il s'agit en fait d'un espace à usage de cagibi (anciennement WC) situé sur le palier dans la demi volée d'escalier 1^{er} et 2^{ème} étage.

LOTS N°13 ET N°14 CAVES

Elles sont situées au sous-sol de l'immeuble ; elles n'ont pu être visitées.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet AXE GESTION, situé 4 Rue de La Cépède, 13100 AIX-EN-PROVENCE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **198,41 m²**.

SITUATION D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information n° CU13 001 21J0429 délivré par la Mairie d'AIX EN PROVENCE 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 :

« SECTEUR SAUVEGARDE

L'immeuble se trouve dans un secteur sauvegardé créé conformément aux dispositions de l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L 641-1 du Code du patrimoine.

Par suite, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

En outre, les travaux non soumis à permis de construire à effectuer à l'intérieur des immeubles doivent être précédés, aux termes des dispositions de l'article R 421-17 du Code de l'urbanisme, d'une déclaration préalable dans la mesure où le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou est mis en révision, à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

Observation est faite :

- que les délais de base pour l'instruction des autorisations situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont de :

1. deux mois pour une déclaration préalable,
2. quatre mois pour un permis de construire,
3. trois mois pour un permis de démolir.

- que les opérations de restauration immobilière consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, doivent, si elles n'ont pas été prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, être déclarées d'utilité publique.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques. »

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 aux termes d'un acte de vente reçu le 22 Juin 2015 par Me Yves RAYBAUDO, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, publié le 8 Juillet 2015 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE, volume 2015P n°6736.

De [REDACTED]

Moyennant le prix de HUIT CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (835.000 euros) s'appliquant aux biens mobiliers à concurrence de 15000 euros et au bien immobilier à concurrence de 820000 euros payé comptant, par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

2/ Origine de propriété antérieure

Antérieurement le bien objet des présentes dépendait de la communauté de biens existant entre [REDACTED], par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite avec d'autres biens de :

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres biens étrangers aux présentes, moyennant le prix de 850.000 euros qui s'était appliqué à concurrence de 772.500 euros à l'immeuble et à concurrence de 15.000 euros au mobilier.

Ledit prix, payé comptant audit acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF d'AIX EN PROVENCE 1 le 23 Mars 2007, volume 2007P n°3263.

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 :

« Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs, étant ici précisé qu'il résulte de l'acte rectificatif au règlement de copropriété en date du 21 avril 1976, ce qui suit littéralement retranscrit :

«1)

Les comparants voulant limiter le droit de passage dans le LOT NUMERO CINQ rétablissement comme suit la désignation exacte dudit lot :

LE LOT NUMERO CINQ : Il comprend :

- Un couloir avec WC situé au rez-de-chaussée au fond du couloir de l'immeuble, et longeant le lot numéro trois.

Le droit de passage dans ce couloir ainsi que la jouissance du W.C. sont réservés aux lots DEUX ET HUIT-

Toutefois le propriétaire dudit lot CINQ, pourra supprimer ce droit de passage au lot numéro DEUX, en cas de changement d'occupants, mais il devra lui laisser la jouissance du WC accessible seulement de l'intérieur.

-et sept/millièmes indivis de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

(Précision est ici faite qu'au lot n°2 sont attachés 112/1000° indivis de la propriété du sol et des parties communes).

2) Les comparants déclarent également vouloir modifier la jouissance du débarras commun situé au rez-de-chaussée à gauche de la cour, faisant l'objet du paragraphe CONDITIONS PARTICULIERES

En conséquence, ils rétablissent comme suit, la rédaction dudit paragraphe : CONDITIONS PARTICULIERES :

IL est ici précisé qu'il existe un débarras commun situé au rez-de-chaussée à gauche de la cour, dont la jouissance sera réservée exclusivement au lot numéro HUIT, lequel supportera seul l'entretien dudit débarras... »

Par suite de ce qui précède, le lot numéro HUIT (8) présentement vendu bénéficie :

-D'un droit de passage dans le lot numéro CINQ (5), ainsi que de la jouissance du WC se trouvant dans ledit lot, conjointement avec le lot DEUX (2).

-De la jouissance exclusive du débarras qui se situe au rez-de-chaussée à gauche dans la cour. »

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^o/ 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.

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 fraction 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 (débitur 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 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – 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 revêtu 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 depositaires, 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° 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 : **DEUX CENT QUARANTE TROIS MILLE EUROS (243.000,00 €).**

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 21 Février 2022 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 8 Décembre 2021.