

**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 SEPTEMES LES VALLONS (13240) 47 Chemin de la Bédoule – 18 Hameau de Valfrais – dans un ensemble immobilier dénommé LE HAMEAU DE VALFRAIS, cadastré section BC n°46-48-49-50-51-52-53-54-55 pour une contenance totale de 1hectare 23 ares 44 centiares, une maison avec garage et jardin.

**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 :**

- de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 3 Février 2020 (RG 19/02934) signifié à partie le 12 Février 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré le 13 Mars 2020 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE
- d'un commandement valant saisie signifié le 23 Juin 2021 par Me Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 5 Août 2021 volume 2021 S n°23.

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 €)**

**POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE CENT QUATORZE MILLE QUARANTE EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES (114.040, 81 €)** selon décompte arrêté au 8 Mars 2021.

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

## **I – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 août 2008, la société CREDIT LYONNAIS a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 132.408,48€ au taux conventionnel de 5,10 % l'an (*TEG 5,86 %*) amortissable en 300 mensualités, destiné à refinancer l'acquisition d'une maison individuelle située à SEPTEMES LES VALLONS (13240), 47, Chemin de la Bédoule – Hameau de Valfrais.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la société CREDIT LYONNAIS a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées avec avis de réception en date du 16 août 2018.

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 3.308,05€ selon quittance du 15 mars 2018,
- la somme de 101.814,53€ selon quittance du 7 janvier 2019.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser sa situation par lettre recommandée avis de réception des 12 mars 2018, 13 avril 2018 et 24 décembre 2018.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

C'est dans ces conditions que le CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] devant le TGI d'AIX EN PROVENCE.

Par jugement rendu le 3 Février 2020 (RG 19/02934) le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE a condamné [REDACTED] à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 105.260, 38 euros avec intérêts au taux légal à compter du 22 Février 2019 et jusqu'à parfait paiement.

Ce jugement a été signifié à parties le 12 Février 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré le 13 Mars 2020 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE.

Faute d'exécution de cette décision le CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie suivant acte du 23 Juin 2021 par Me Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 5 Août 2021 volume 2021 S n°23.

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**

Sur la commune de SEPTEME LES VALLONS (Bouches-du-Rhône),  
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble en copropriété sis à Chemin de la Bédoule dénommé « LE HAMEAU DE VAL FRAIS »,  
Cadastré dite commune, lieudit Chemin de la Bédoule, section BC n°46-48-49-50-51-52-53-54-55 pour une contenance totale de 1hectare 23 ares 44 centiares.

### **Le lot numéro DIX HUIT (18) :**

Une maison reliée par une pergola avec le lot numéro dix-sept, située à l'est de la copropriété, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un garage séparé de 14,30 m<sup>2</sup> environ, relié avec l'habitation principale par une pergola, un hall d'entrée, un WC, un séjour, une cuisine,
- au premier étage : un dégagement, trois chambres avec chacune une penderie, une salle de bains,
- un jardin d'une surface d'environ 142 m<sup>2</sup>

Le tout figurant sous la lettre I2 du plan de masse,

Et les 360/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'immeuble sus désigné ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Me BOUTIER, Notaire aux PENNES MIRABEAU, le 12 Février 2003 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE le 12 Mars 2003, volume 2003P, numéro 2743, suivi d'une attestation rectificative en date du 19 Juin 2003, publiée le 26 Juin 2003, volume 2003P n°6554

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

Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le 27 Juillet 2021 le procès-verbal de description.

Le bien saisi consiste en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

### **REZ-DE-CHAUSSEE**

Il se compose :

D'une entrée  
D'un salon / salle-à-manger,  
D'un WC,  
D'une cuisine.

#### **ENTREE**

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoint.

Sol : carrelage bon état d'usage.

Plinthes : carrelées bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur électrique ; le tout protégé par une porte métallique.

#### **WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage bon état d'usage.

Plinthes : carrelées bon état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale,
- Un lave-mains surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une VMC.

#### **CUISINE communiquant avec le salon/salle-à manger par une ouverture dépourvue de porte et séparée de ce dernier par une cloison équipée d'une verrière en partie supérieure**

Sol : carrelage bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un plan de travail dans lequel est encastré un évier, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un robinet d'arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager,
- Un ensemble de meubles bas.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant à commande manuelle et un ensemble de barreaux en fer.

### **SALON / SALLE-A-MANGER**

Sol : carrelage bon état d'usage.

Plinthes : carrelées bon état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un convecteur électrique,
- Un placard à usage de rangement protégé par une porte,
- Un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par deux portes-fenêtres à double battant, cadre en PVC, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet roulant à commande manuelle et des volets en bois.

Depuis le salon/salle à manger, un escalier intérieur permet d'accéder au rez-de-chaussée

### **ESCALIER MENANT DU REZ-DE-CHAUSSEE AU 1ER ETAGE COMMUNIQUEMENT AVEC LE SEJOUR/SALLE A MANGER PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE**

Dans la montée d'escalier, la peinture recouvrant les murs est en bon état d'usage. Il en est de même de la peinture recouvrant le plafond.

Les marches d'escalier sont recouvertes d'un parquet en bois en bon état d'usage.

### **PREMIER ETAGE**

Il se compose d'un dégagement distribuant une salle-de-bains avec WC et trois chambres.

#### **DEGAGEMENT**

Sol : parquet bois bon état d'usage.

Plinthes bois état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un appareil de climatisation.

#### **SALLE-DE-BAINS avec WC**

Sol : carrelage bon état d'usage.

Plinthes carrelées bon état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en bon état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état d'usage.

Equipements :

Une cuvette WC à l'anglaise avec chasse dorsale, lunette et abattant,

Un meuble de salle-de-bains avec vasque, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,  
Une baignoire avec paroi anti jet alimentée en eau courante par un robinet mitigeur que lequel est branché un tube flexible avec au bout un pommeau de douche,  
Un appareil de chauffage,  
Une VMC.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

### **CHAMBRE 1**

Sol : parquet bois état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est arrachée en de nombreux endroits.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

### **CHAMBRE 2**

Sol : parquet bois état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

### **CHAMBRE 3**

Sol : parquet bois état d'usage.

La tapisserie recouvrant les murs est arrachée en de nombreux endroits.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

Equipement :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par des portes coulissantes.

## **CONSTATATIONS EXTERIEURES**

Sur la gauche de la maison en regardant la façade avant se trouve un garage.

### **GARAGE**

Ce garage est protégé par une porte métallique basculante équipée d'une serrure.

Ce dernier est encombré d'une multitude d'objets hétéroclites.

Devant le garage, une aire de stationnement bitumée est présente.

Le salon/salle à manger communique avec une terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Cette terrasse est délimitée sur le devant et le côté droit par un muret surmonté d'une clôture grillagée.

Sur l'arrière de la maison, une seconde terrasse accessible par un passage entre le garage et la maison est visible.

Cette terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage est délimitée sur les côtés et le devant par un muret surmonté d'une clôture grillagée.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par [REDACTED].

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **80,13 m<sup>2</sup>**.

### **SITUATION D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme d'information CU 131062F0010 délivré par la Mairie de SEPTEMES LES VALLONS le 28 Avril 2021 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 :

1 / Acquisition en indivision avec [REDACTED]

Suivant acte reçu par Me François BOUTIER, Notaire AUX PENNES MIRABEAU le 20 Mai 2003, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 13 Juin 2003, volume 2003P n°6032, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre du 20 Mai 2003, publiée audit bureau des hypothèques le 25 Septembre 2003 2003D18205,

De la société [REDACTED]

Moyennant le prix taxe sur la valeur ajoutée incluse de CENT CINQUANTE DEUX MILLE EUROS (152.000 €) ledit prix stipulé payable comptant à concurrence de 30 % soit quarante-cinq mille six cent euros et quittancé d'autant dans l'acte sous réserve de l'encaissement du chèque ayant servi au paiement.

Le solde du prix, soit la somme de cent six mille quatre cent euros a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

A la garantie de ce paiement une inscription de privilège de vendeur a été prise au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.  
Cette inscription est à ce jour périmée.

2/ Partage entre M [REDACTED]  
[REDACTED] tous eux sus nommés, contenant attribution au profit de [REDACTED] du bien saisi,

Suivant acte reçu par Me Nicolas DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE le 12 Septembre 2008, publié audit bureau le 6 Novembre 2008, volume 2008P n°11460, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre du 12 Septembre 2008 publiée audit bureau des hypothèques le 6 Novembre 2008, volume 2008D21519.

Audit acte le bien poursuivi a été évalué à la somme de 133.192,63 euros. Il a été attribué en totalité à [REDACTED] à charge pour cette dernière de procéder au remboursement intégral du montant restant dû au CREDIT MMOBILIER DE FRANCE (établissement ayant financé l'acquisition initiale) soit la somme de 133.192,63 euros.

Précision est ici faite qu'il n'a été stipulé aucune soulte.

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

L'immeuble sus désigné appartenait antérieurement à la société

[REDACTED]

Par suite des faits et actes suivants :

- les constructions pour les avoir fait édifier,
- et le terrain par suite de l'acquisition de la totalité de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier qu'elle en a faite,

DE :

1 [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

4) [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Jean-Yves RAYNAUD, notaire à GARDANNE, le 14 Octobre 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET TREIZE CENTIMES, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit *acte les VENDEURS* ont déclaré :

Qu'ils réitéraient comme étant exactes les énonciations faites sur leur état civil, et qu'il n'existait de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou judiciaire, à la libre disposition des biens et droits immobiliers vendus par suite d'interdiction, de faillite, de règlement judiciaire, de cessation de paiements, de confiscation totale ou partielle de leurs biens, d'existence d'un droit de préemption ou de toutes autres raisons.

Une copie authentique de cet acte est actuellement en cours de publication au bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE 1<sup>er</sup> bureau.

#### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les [REDACTED] étaient propriétaires, du bien objet des présentes, pour l'avoir recueilli, avec plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par Maître Christian ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 14 Octobre 2002, contenant attestation immobilière,

DE :

[REDACTED]

Laissant comme seuls héritiers naturels et de droit :

[REDACTED]

Ses quatre enfants issus de son union avec [REDACTED].

L'acte de notoriété a été reçu aux termes d'un acte dressé par Maître ROUSSET-ROUVIERE Christian, notaire à MARSEILLE, le 10 mai 1999.

Une expédition de l'attestation immobilière a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE

Audit acte les biens ont été évalués pour une somme globale de 838.469,59 Euros.

**A L'ORIGINE,**

Monsieur [REDACTED] était propriétaire des biens par suite des faits et actes suivants :

I / Partie pour lui avoir été attribuée dans un acte reçu par Maître DEYDIER, alors notaire à Marseille, en date du 27 juillet 1965 contenant partage de deux propriétés rurales sis à Septèmes les Vallons dites "Val Frais" et "La Frisette", intervenant entre:

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

Il lui a été attribué pour moitié en pleine propriété et moitié en nue-propriété (la moitié en usufruit ayant été attribuée à Madame [REDACTED]) les parcelles figurant au cadastre de la commune de Septèmes les Vallons, quartier "Basse Bédoule", anciennement cadastrées

- section B numéro 477 pour 60a 05ca,

- section B numéro 478 pour 71 a 55ca.

Soit une contenance totale de 1 ha 31 a 60ca.

Sur lesdites parcelles se trouvent édifiés une maison de maître, une maison de fermier et diverses dépendances et trois bassins.

Ledit partage a été fait sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 2 septembre 1965, volume 1450 numéro 20.

Observation étant ici faite que l'usufruit que s'était réservé Madame [REDACTED] s'est éteint par suite de son décès survenu à Septèmes les Vallons le 26 mai 1981.

II / Partie pour avoir acquis de Monsieur [REDACTED] sus-nommé et ce à titre de remembrement, la moitié en pleine propriété et la moitié en nue-propriété (dont Madame [REDACTED] a l'usufruit), de deux parcelles de terrain d'une superficie globale de 12a 84ca sises sur ladite commune de Septèmes les Vallons détachées de la propriété "Val Frais", lieudit "Basse Bédoule", anciennement cadastrées savoir

- section B numéro 1128 pour 11a 57ca,
- section B numéro 1129 pour une contenance de la 27ca.

Soit une contenance totale de 12a 84ca.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de 17.334 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Observation étant ici faite que l'usufruit que s'était réservé Madame [REDACTED] s'est éteint par suite de son décès survenu à Septèmes les Vallons le 26 mai 1981.

III / Partie pour avoir reçu à titre d'échange de Monsieur [REDACTED], susnommé, la moitié en pleine propriété et la moitié en nue-propriété (dont [REDACTED] a l'usufruit), de deux parcelles de terrain d'une superficie global de 6a 42ca sises sur ladite commune, détachées de la propriété "Val Frais", lieudit "Basse Bédoule", anciennement cadastrées savoir

- section B numéro 1126 pour une contenance de 3a 75ca,
- section B numéro 1132 pour une contenance de 2a 67ca,

Soit une contenance totale de 6a 42ca.

En contre-échange, Monsieur [REDACTED] a cédé à Monsieur [REDACTED] la moitié en pleine propriété et la moitié en nue-propriété (Madame [REDACTED] en ayant l'usufruit) d'une parcelle cadastrée sur ladite commune lieudit "Basse Bédoule" anciennement section B numéro 1124 pour une contenance de la 08ca.

La valeur vénale en pleine propriété de ces biens faisant objet de l'échange était de 9.630 francs.

L'échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix En Provence le 17 janvier 1969, volume 2465 numéro 19.

Observation étant ici faite que l'usufruit que s'était réservé Madame [REDACTED] s'est éteint par suite de son décès survenu à Septèmes les Vallons le 26 mai 1981.

## **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.

### **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>o</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.

#### **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 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 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 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 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 : **SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 €).**

**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 15 Novembre 2021 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 15 Septembre 2021.