

**CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS

LICITATION

**REGIE PAR LES ARTICLES 1377, 1271 A 1281 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE
ET R 322-39 A R 322-49, R 322-61, R 322-6è
ET R 322-50 A 322-51 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE D'EXECUTION**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître Anne-Isabelle GREGORI, membre de la SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-BEAUCHAMPS, avocat au barreau d'Avignon, y demeurant 1C rue Charloun Rieu – TEL.04.90.86.95.91 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'Avignon – Chambre des Saisies Immobilières – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement de type 2 situé 32 Avenue Saint Ruf 84000 Avignon.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUINZE MILLE EUROS (15 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSÉ IMMEDIATE DE LA MOITIE PUIS DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

D'après le titre de propriété

Sur la Commune d'AVIGNON (VAUCLUSE), 32 Boulevard Saint Ruf, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	485	32 AV SAINT RUF	00ha 01a 68ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOSVIEUX, Notaire à AVIGNON, le 21 Mars 1980 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AVIGNON, le 1^{er} avril 1980 volume 2037 n°23, modifié à la suite d'un acte reçu par Maître MADON, lors notaire à AVIGNON le 30 juillet 2002, publié au même bureau le 21 août 2002 volume 2002P n°6255.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES :

Lot numéro trois (3) :

Un appartement de type P2 au premier étage du bâtiment.
Et les soixante-quinze/millièmes (75/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

Le fonds commun de titrisation ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommé EQUITIS GESTION, société par action simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est situé à Paris (75017) : 92, avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge de recouvrement, la société MCS TM, société par action simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à Paris (75020) : 256 bis, rue des Pyrénées pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits de la société MCS et ASSOCIES, société par actions simplifiée au capital social de 12.922.642,84 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 334 537 206, dont le siège social est situé à Paris (75020) : 256 bis, rue des Pyrénées, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier en date du 31 janvier 2024 ;

Elle-même venant aux droits de la société BANQUE POPULAIRE DU SUD en vertu d'une cession de créances conforme aux dispositions du code civil en date du 24 février 2021.

Faisant élection de domicile au cabinet de Maître Anne-Isabelle GREGORI, membre de la SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-BEAUCHAMPS, avocat au barreau d'Avignon, qui se constitue et continuera d'occuper pour lui sur la présente assignation et ses suites ;

Et ayant pour avocat plaident Maître Nicolas SIROUNIAN, avocat associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS du barreau d'Aix-en-Provence, dont le cabinet est sis à Aix-en-Provence (13100) : 23, cours Mirabeau - Tel : 04.91.37.88.77 - Fax : 04.96.10.11.12 - cabinet@eklar.com

EN PRESENCE DE :

[REDACTED]

En leur qualité de colicitants défaillants dans la procédure de licitation partage.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte reçu le 25 mai 2012 aux minutes de Maître Thierry NAIRE, notaire à Arles, la société BANQUE POPULAIRE DU SUD a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 204.585 € au taux conventionnel de 4,380% l'an (TEG 5,31%), amortissable en 300 mensualités, et destiné à financer l'acquisition de droits et biens immobiliers situé à Nîmes (30000) : 9, rue Henri Bataille.

A la suite de la défaillance de [REDACTED] dans le remboursement de ce prêt, la société BANQUE POPULAIRE DU SUD a été contrainte d'en prononcer l'exigibilité anticipée, de sorte que, après déduction des règlements effectués, celle-ci reste lui devoir en exécution de ce contrat la somme de 231.061,19 € (181.881,81 € en principal + 44.425,56€ d'intérêts + 4.753,82 € de frais et accessoires).

Les créances originellement détenues par la société BANQUE POPULAIRE DU SUD ont fait l'objet de plusieurs cessions de créance :

- d'abord au profit de la société MCS ET ASSOCIES ;
- ensuite au profit du Fonds Commun de Titrisation ABSUS.

Ainsi, aux termes d'une convention de cession de créances en date du 24 février 2021, la société BANQUE POPULAIRE DU SUD a cédé à la société MCS ET ASSOCIES un portefeuille de créances, dont celle détenue sur [REDACTED].

Cette cession de créance de droit commun a été notifiée le 16 mars 2021 à [REDACTED] conformément à l'article 1324 du Code civil.

En conséquence, la société MCS et ASSOCIES vient régulièrement aux droits de la société BANQUE POPULAIRE DU SUD.

Puis, aux termes d'un bordereau de cession de créances en date du 31 janvier 2024, la société MCS ET ASSOCIES a cédé au Fonds Commun de Titrisation ABSUS un portefeuille de créances, dont celle détenue sur [REDACTED], conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

La société IQ EQ MANAGEMENT est la société de gestion du Fonds Commun de Titrisation ABSUS.

Conformément aux dispositions de l'article L214-172 alinéa 6 du Code monétaire et financier, la société IQ EQ MANAGEMENT a confié à la société MCS TM le suivi et le recouvrement des créances cédées au Fonds Commun de Titrisation ABSUS, qui a désigné la société MCS TM en qualité de recouvreur.

Cette cession de créance, soumise à un formalisme simplifié, est régie par les articles L214-168 et suivants du Code Monétaire et Financier, et plus spécialement par l'article L214-169 V 1° à 3°, lequel dispose que :

« « V. – 1° L'acquisition ou la cession de créances par un organisme de financement s'effectue par la seule remise d'un bordereau dont les énonciations et le support sont fixés par décret, ou par tout autre mode d'acquisition, de cession ou de transfert de droit français ou étranger.

[...]

2° Lorsqu'elle est réalisée par voie du bordereau mentionné au 1°, l'acquisition ou la cession des créances prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date apposée sur le bordereau lors de sa remise, quelle que soit la date de naissance, d'échéance ou d'exigibilité des créances, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, et ce quelle que soit la loi applicable aux créances et la loi du pays de résidence des débiteurs ;

3° La remise du bordereau entraîne de plein droit le transfert des sûretés, des garanties et des autres accessoires attachés à chaque créance, y compris les sûretés hypothécaires et les créances professionnelles cédées à titre de garantie ou nanties dans les conditions prévues par les articles L. 313-23 et suivants, de même que l'opposabilité de ce transfert aux tiers sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

Contrairement au régime de droit commun, aucune signification, notification ou prise d'acte du débiteur n'est requise pour assurer l'opposabilité de la cession de créance au débiteur cédé.

Conformément aux dispositions qui précèdent, l'opposabilité de la cession de créance résulte de la simple remise du bordereau de cession par le cédant au cessionnaire.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que l'opération de cession de créance prend effet à la date apposée sur le bordereau, soit en l'espèce au 31 janvier 2024, est opposable à [REDACTED] dès la remise du bordereau de cession de créance au FCT ABSUS, et ce sans autre formalité.

En application de l'article L214-172 alinéa 3 du Code monétaire et financier, [REDACTED] a été informée du changement de créancier et de la désignation de la société MCS TM comme entité en charge du recouvrement, par lettre recommandée avec avis de réception en date du 13 mai 2024.

Or, il est apparu que [REDACTED] est propriétaire en indivision avec ses deux enfants, [REDACTED], de droits et biens immobiliers situés à Avignon (84000) : 32, boulevard Saint-Ruf, cadastrés section HZ n°485, lot de copropriété n°3, et ce, à la suite de décès le 6 juillet 2010 de son époux, [REDACTED], avec lequel elle en avait fait acquisition au cours de leur mariage.

Cette dévolution successorale résulte d'une attestation après décès relative à un autre bien immobilier ayant appartenu à [REDACTED], instituant pour héritiers [REDACTED] ainsi que [REDACTED].

Dès lors, par acte extra-judiciaire délivré le 9 octobre 2024, la société MCS TM a assigné devant le tribunal judiciaire d'AVIGNON [REDACTED] afin que soit ordonné le partage de l'indivision existante entre eux et la vente sur licitation des biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés.

Par jugement rendu le 30 janvier 2025, le tribunal judiciaire d'AVIGNON a :

- Ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre [REDACTED]
- Désigné Maître Laurent GIGOI, notaire pour y procéder
- Désigné Madame D. HACHEFA ou à défaut tout magistrat de la chambre en qualité de juge commis pour surveiller les opérations de partage
- Ordonné la licitation du bien situé à AVIGNON (Vaucluse), 32 Boulevard Saint Ruf, cadastré Section HZ N°485, lieudit 32 Avenue Saint Ruf d'une surface de 1a et 68ca, lot de copropriété n°3
- Fixé la mise à prix à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000.00€) avec faculté de baisse immédiate de la moitié puis du quart en cas de carence d'enchères.
- Dit que la vente du bien se fera à la barre du tribunal judiciaire d'AVIGNON par le ministère de Maître Anne-Isabelle GREGORI, Avocate au Barreau d'AVIGNON
- .../...

Ce jugement a été signifié par acte extra-judiciaire le 17 février 2025 et est actuellement définitif à la suite d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de Nîmes le 21 Mai 2025.

C'est en vertu de cette décision qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit dont une sommation à comparaître à l'audience de vente sur

adjudication devant le Tribunal Judiciaire d'Avignon pour l'audience de vente fixée au Jeudi 19 Février 2026 à 14h00 sera signifiée le Mardi 18 Novembre 2025.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Sur la Commune d'AVIGNON (VAUCLUSE), 32 Boulevard Saint Ruf, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	485	32 AV SAINT RUF	00ha 01a 68ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOSVIEUX, Notaire à AVIGNON, le 21 Mars 1980 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AVIGNON, le 1^{er} avril 1980 volume 2037 n°23, modifié à la suite d'un acte reçu par Maître MADON, lors notaire à AVIGNON le 30 juillet 2002, publié au même bureau le 21 août 2002 volume 2002P n°6255.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES :

Lot numéro trois (3) :

Un appartement de type P2 au premier étage du bâtiment.
Et les soixante-quinze/millièmes (75/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Olivier ROBAT, Huissier de Justice Associé à Nîmes, a établi le 13 octobre 2025 le procès-verbal de description du bien situé à Avignon (84000) – 32 Avenue Saint Ruf. Il s'agit d'un appartement de type P2, dont l'emplacement se trouve dans un immeuble de deux étages en bon état général à proximité de la gare et du centre-ville d'Avignon, proche de toutes les commodités.

COPROPRIETE – INTERIEUR

Les parties communes sont en état d'usage.

ETAT D'OCCUPATION

Le bien est inoccupé et en travaux.

COMPOSITION

Le logement est un P2 et se compose comme suit :

- Une pièce principale
- Une chambre
- Un réduit

PIECE PRINCIPALE

La pièce principale comprend la pièce de vie et la cuisine.

L'ensemble est en mauvais état.

Murs : peinture. A refaire

Plafond : peinture.

Il est à noter des traces de rouleaux.

Sol : béton brut. Le sol est en très mauvais état.

Le sol s'affaisse devant l'entrée.

Le coin cuisine n'est pas équipé.

Fenêtres : double vitrage PVC. Les volets sont en bois. Ils sont en mauvais état.

CHAMBRE

Il est à noter que des travaux de rénovation ont été commencés.

Murs : peinture.

Les plinthes ne sont pas posées.

Sol : béton brut

Il est à noter que l'armature d'un dressing en bois a été posé.

Deux lampes murales ont été posées.

Fenêtres : double vitrage en PVC

Volets : bois, en mauvais état.

Chauffage : Le constat est fait de la présence d'un bloc de climatisation.

L'électricité dans le logement étant coupé il n'a pas pu être vérifier le bon fonctionnement de la climatisation.

Il est à noter la présence d'un trou dans le mur de couleur blanche.

REDUIT

Murs : peinture, à refaire.

Il est à noter plusieurs impacts.

Sol : béton brut

SALLE DE BAIN

L'ensemble est en mauvais état et est inutilisable en l'état.

WC : abattant et lunette hors d'usage.

Meuble vasque : sale, la vasque est très sale.

Il est à noter la présence d'un miroir avec encadrement en bois au-dessus du meuble vasque.

La douche est mal posée.

Murs : peinture, mauvais état.

Il est à noter de nombreux impacts.

Carrelage : sale avec de nombreux impacts.

Sol : carrelage. Très sale.

CHAUFFAGE

Climatisation réversible : son fonctionnement n'a pas pu être vérifié.

ASSAINISSEMENT

Tout à l'égout.

EAU CHAUDE

Ballon d'eau chaude.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par la société LOGISERVICES le 13 octobre 2025 conclut à une superficie de 39.72 m².

Le poursuivant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que l'acte de propriété fait état d'une surface habitable différente, ci-après littéralement reproduite :

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de : **28,69 m²** pour le lot numéro 3.

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville d'Avignon – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

[illegible]

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Urbanisme

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-joint, délivrée le 9 octobre 2007, sous le numéro RU 84007.07 51267 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SIMPLE

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Nature des dispositions applicables au terrain :

POS SUD-ILES-ZONES D'ECHANGE, approuvé le 27/06/1984, modifié le 04/11/1985, mis en révision le 03/02/1987 et mis à jour le 20/12/1995

Secteur 3UC.

L'ensemble du territoire fait l'objet d'un PPRI Durance prescrit par le Préfet de Vaucluse le 21/01/2002.

Pas de droit de préemption sur les fonds de commerce.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Le terrain est situé en Zone Submersible EL 2.

Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique et dans le périmètre des Vestiges Archéologiques

- L'ensemble du département de Vaucluse est classé en zone de risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral n°2450 du 3/10/2000 un contrôle datant de moins d'un an à la promesse de vente ou d'achat doit être effectué.

- La commune est classée en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, par arrêté préfectoral n°373 en date du 14 février 2001. Un état sanitaire, de moins de trois mois, doit être annexé aux actes de ventes ou d'achat d'immeuble bâti.

- Les voiries du territoire de la commune font l'objet d'un classement : infrastructures de transports routiers bruyantes, par arrêté préfectoral n°1996 du 5/8/99.

Observations et prescriptions particulières :

- Tous les documents relatifs aux indications figurant dans cette note d'urbanisme sont consultables au service de la Politique Urbaine 20, rue du Roi René.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à l'indivision [REDACTED] pour les avoir acquis comme suit :

Par [REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]

Héritiers de [REDACTED] né le 10 mars 1968 à Arles, de nationalité française, époux de [REDACTED] avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Le Pontet le 8 août 1992.

Décédé le 6 juillet 2010 à Lloret de Mar Girona (Espagne).

Et dont la qualité d'héritiers leur a été reconnue à la suite d'une attestation immobilière après décès établie le 9 février 2018 par Maître Nicola SISMONDINI, Notaire à Vedène et Maître Thierry MAIRE, notaire à Arles, publiée au service de la publicité foncière d'Avignon 1 le 15 mars 2018 volume 2018 P n°01974, relative à un bien immobilier distinct de celui dont est poursuivi dans la présente procédure.

A toutes fins utiles, le poursuivant rappelle les dispositions de l'article 36-5 du décret du 14 octobre 1955 qui dispose que :

"5. En cas de publication d'un commandement pour valoir saisie d'un immeuble dépendant d'une succession à l'encontre des successibles d'une personne décédée, ou du jugement d'adjudication ultérieur, la production de l'acte de notoriété ou le certificat prévue au 3-b du présent article n'est pas obligatoire, lorsque le document destiné à être conservé dans les registres du service de la publicité foncière comporte seulement la mention de certification de l'identité du défunt. Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, la formalité est considérée, pour les annotations au fichier et la délivrance des copies, extraits ou certificats, comme requise contre le défunt seul. Il en est de même pour les inscriptions d'hypothèques légales ou judiciaires requises, sur un immeuble dépendant d'une succession, à l'encontre des successibles d'une personne décédée, lorsque l'attestation notariée de transmission par décès-ou le partage en tenant lieu, par application de l'[article 29 \(alinéa 4\) du décret du 4 janvier 1955](#), n'a pas encore été publiée."

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient aux conjoints [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de :

[REDACTED]

Moyennant la somme de 30 000.00€.

Reçu aux minutes de Maître Diane CHALABI le 13 novembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'Avignon le 9 janvier 2008 volume 2008 P n°76.

III - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient à la société [REDACTED]
pour les avoir acquis de :

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu le 15 décembre 1994 par Maître Gaspard GEOFFROY, Notaire à Avignon, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'Avignon le 3 février 1995 volume 1995P n°714.

IV - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE ENCORE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient aux [REDACTED]
[REDACTED] pour les avoir acquis de :

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu le 4 janvier 1982 par Maître BOSVIEUX, Notaire à Avignon, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'Avignon le 11 janvier 1982 volume 2546 n°10.

ANTERIEUREMENT l'origine de propriété est telle que ci-après littéralement reproduite, elle figurait dans l'acte de vente du 4 janvier 1982 :

"Acte de Me BOSVIEUX notaire à AVIGNON du 29 mars 1980 publié au bureau des hypothèques de AVIGNON (1^{er} bureau) le 1^{er} février 1980 vol. 1992 n. 15, contenant vente par MIRAMAND André Henri Jean Dominique, né à (84) AVIGNON le 4 août 1924, et BONNET Berthe Marie Adrienne née à (84) Ste Cecile les Vignes, le 28 juillet 1897, veuve MIRAMAND, aux vendeurs, moyennant un prix payé partie comptant. Le solde réglé depuis lors par la comptabilité de Me BOSVIEUX.

"ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

"Acte de Me DAMIAN notaire à AVIGNON du 11 octobre 1962 publié à AVIGNON le 30 octobre 1962 V.2415 N° 54 contenant ATTESTATION après décès de MIRAMAND Edmond né à UZES le 23 avril 1890, laissant son épouse survivante et son fils unique issu de son union tous 2 vendeurs.

"Evaluation : soixante mille francs

"L'immeuble appartenait en propre à Mr Edmond Georges MIRAMAND par suite de l'attribution qui lui en avait été faite, aux termes d'un acte reçu par Me de BEAULIEU, notaire à Avignon, le 28 mai 1931, contenant :

"Donation entre vifs, de ses biens, à titre de partage anticipé par M. Justin Clovis MIRAMAND, veuf BRIEUDE Marie Elise à MIRAMAND Edmond Georges, de cujus, et MIRAMAND Jean Henri Blaise, ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers,

"Et partage entre les donataires tant des biens donnés que de ceux recueillis par eux dans la succession de Mme BRIEUDE Marie Elise, leur mère, décédée à Avignon le 15 octobre 1930, dont ils étaient seuls héritiers ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me de BEAULIEU notaire à Avignon le 28 mai 1931.

"Le partage a eu lieu à charge par M. Edmond MIRAMAND de verser à M. Jean MIRAMAND une soulte de quarante mille francs, soulte qui a été payée depuis.

"La donation a eu lieu sous diverses charges et conditions avec stipulation du droit de retour conventionnel lesquelles charges se sont éteintes et la donation est devenue définitive, M. Miramand donateur étant décédé à Avignon au cours de l'année 1950, sans laisser d'autre héritier que ses deux enfants donataires sus-nommés.

"Une expédition dudit acte de donation partage a été transcrite au bureau des hypothèques d'Avignon"

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges et des conditions de la vente.

II – 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 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.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune d'Avignon et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 – 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 :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. 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,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,

7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des charges et des conditions de la 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 (débitеur 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.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER – ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant un appartement de type 2 situé 32 Avenue Saint Ruf 84000 Avignon.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON, à l'audience des saisies immobilières dudit Tribunal, 2 Boulevard Limbert.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUINZE MILLE EUROS (15 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE IMMEDIATE DE LA MOITIE PUIS DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

A L'AUDIENCE DE VENTE DU JEUDI 19 FEVRIER 2026 A 14H00

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de d'Avignon, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le **Lundi 24 Novembre 2025.**