

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 MEYREUIL (13590) 36, rue des Azalées, Cité DUFOUR, Le Plan, un appartement dépendant d'un immeuble en copropriété cadastré section AY n° 856 à 861 et 863 ainsi qu'un garage cadastré section AY n°768.

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 le 23 Août 2018 par la 1^{ère} Chambre section B du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE (RG N°18/01032) signifié à partie le 17 Octobre 2018, définitif selon certificat de non appel délivré le 20 Novembre 2018 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE.

- d'un commandement valant saisie a été notifié suivant acte signifié les 1^{er} et 24 Décembre 2021 par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 27 Janvier 2022 volume 2022 S n°00003.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE CENT NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE NEUF EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (109.249,45 €) selon décompte arrêté au 19 Octobre 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 3 mars 2014, la société AXA BANQUE a consenti à Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 94.999€ au taux conventionnel de 3,70% l'an (TEG 4,21%) amortissable en 300 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un logement à usage de résidence principale situé à MEYREUIL (13590) : 36 Cité du Four.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement en date du 28 mai 2014.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la société AXA BANQUE a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées AR du 22 août 2017.

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

- la somme de 3.596,76€ selon quittance du 9 septembre 2015,
- la somme de 4.124,42€ selon quittance du 3 février 2017,
- la somme de 90.969,46€ selon quittance du 27 octobre 2017.

La société CREDIT LOGEMENT mettait cependant en demeure les époux [REDACTED] d'avoir à régulariser leur situation par lettres recommandées des 14 octobre 2015, 26 avril, 16 juin et 23 octobre 2017.

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 19 Février 2018 devant le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE.

Par jugement rendu le Août 2018 (RG 18/01032) le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE a condamné [REDACTED] à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 92.250,90 euros avec intérêts au taux légal à compter du 15 Décembre 2017.

Faute d'exécution de cette décision le CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie les 1^{er} et 24 Décembre 2021 par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 27 Janvier 2022 volume 2022 S n°00003.

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

1- Dans un ensemble immobilier situé à MEYREUIL (13590) Cité DUFOUR, Le Plan,
Dont l'adresse postale est 36, Cité Dufour, 13590 MEYREUIL
Cadastré :

- Section AY n° 856, lieudit Panperdu pour 02a 29ca
- Section AY n°857, lieudit Panperdu pour 74ca
- Section AY n°858, lieudit Panperdu pour 45ca
- Section AY n°859, lieudit 35 rue des Azalées pour 1a 31ca
- Section AY n°860 lieudit Panperdu pour 01a 04ca
- Section AY n°861, lieudit Panperdu pour 02a 18 ca
- Section AY n°863, lieudit Panperdu pour 02a 06ca

Le lot numéro TROIS (3) :

Un ensemble composé de :

- Un appartement situé à l'étage, comprenant 3pièces principales, une cuisine, une salle d'eau, un WC, un local de rangement, une entrée, un couloir, un porche vitré,
- Un escalier extérieur et un local de rangement situé au rez-de-chaussée,
- La jouissance privative et exclusive d'un jardin

Le tout figuré en teinte verte aux plans d'ensemble du rez-de-chaussée et de l'étage,

Les 236/1.000èmes indivis des parties communes du bâtiment A

Et les 242/1.000èmes 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 Me

DURAND, Notaire à GARDANNE le 26 Mars 2008 dont une copie authentique a été publiée au SPF d'AIX EN PROVENCE 1 le 17 Avril 2008, volume 2008P, n°4354.

Une attestation rectificative a été établie par le Notaire le 17 Juin 2008 et publiée audit SPF le 18 Juin 2008, volume 2008P n°6402.

2- Un immeuble situé à MEYREUIL (13590), rue Dufour, consistant en un garage cadastré section AY N°768, lieudit 5796 rue des Hortensias pour 18a

D'après le procès-verbal de description

Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le 14 Janvier 2022 le procès-verbal de description.

Le bien est situé 36, rue des Azalées, Cité Dufour, Le Plan à MEYREUIL.

LE LOT NUMERO 3 :

Le lot numéro 3 se compose :

- D'un appartement situé au 1er étage, d'une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée
- D'un local de rangement situé au rez-de-chaussée
- D'un jardin dont la jouissance est privative et exclusive.

Deux entrées, chacune protégée par un portillon piéton permettent d'accéder à ce lot, l'une prenant naissance rue des hortensias, et la seconde rue des azalées au numéro 36

Ces deux entrées ouvrent sur un cheminement piéton bitumé dont un est composé de longues marches.

1. APPARTEMENT

Il est situé au 1^{er} étage.

Son accès s'effectue en empruntant un escalier extérieur pourvu d'une rambarde maçonnée.

En haut de cet escalier se trouve une pièce faisant transition entre l'intérieur de l'appartement et l'extérieur.

SAS D'ENTREE

Ce sas est accessible par le franchissement d'une porte en partie supérieure vitrée, équipée d'une serrure centrale.

Il est délimité par un muret dont l'enduit est usagé, surmonté de grandes vitres dont plusieurs sont cassées.

Au sol, le carrelage est en état d'usage.

Les plaques ondulées en fibro ciment composant la couverture sont en état d'usage

Ce sas est équipé d'un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un compteur électrique.

L'appartement se compose :

- D'un séjour
- D'une cuisine
- D'un dégagement distribuant une salle de bains, un WC et deux chambres

SEJOUR

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale.

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en 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.

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

CUISINE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

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

Equipements :

Un bloc évier bac unique, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide

Un ensemble de meubles de cuisine hauts

Un meuble sous évier deux portes

Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager

Un convecteur électrique.

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

DEGAGEMENT

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

Equipement :

- Un convecteur électrique.

TOILETTES

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture 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
- Une VMC.

SALLE-DE-BAINS

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

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

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

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

Equipements :

- Une baignoire équipée de sa robinetterie
- Un lavabo mural surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Un convecteur soufflant.

PREMIERE CHAMBRE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

La peinture 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 double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par des volets en bois.

SECONDE CHAMBRE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Deux grands placards à usage de rangement et de penderie, protégés chacun par des portes de style KZ.

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

2. LOCAL SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE

Il est situé sous l'escalier donnant accès à l'appartement.

Il est utilisé comme pièce de stockage.

La porte d'entrée en bois est équipée d'un verrou central.

Sol : dalle de ciment à l'état brut.

Murs et plafond : enduit en état d'usage.

Equipement :

- Un cumulus.

3. LE JARDIN

Il s'agit d'une petite bande de terrain gazonnée, délimité sur un côté par une clôture grillagée longeant la rue des hortensias et de l'autre par le cheminement piétons des deux entrées

GARAGE

Ce garage est situé rue des hortensias.

Il est protégé par une porte en bois à double battant équipée de deux verrous.

Le sol est recouvert d'une dalle de ciment à l'état brut.

Les murs sont montés en parpaings à l'état brut.

La couverture est constituée de panneaux de toiture en acier et de plaques ondulées en fibro ciment

Ce garage était encombré d'une multitude d'objets hétéroclites

TRES IMPORTANT

Le lot 3 et le garage sont occupés par Madame [REDACTED]

[REDACTED] précise que la copropriété est dépourvue de syndic.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **54,42 m²**.

SITUATION D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information n° CU 013 060 21 K0029 délivré par la Mairie de MEYREUIL est annexé au présent cahier des conditions de vente.

III – ORIGINE DE PROPRIETE

1/ Origine de propriété actuelle

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

Acquisition aux termes d'un acte de vente reçu le 30 Mai 2014 par Me Serge ALOI, Notaire à MARSEILLE, publié le 18 Juin 2014 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE, volume 2014P n°6419

De [REDACTED]

Moyennant le prix de CENT SIX MILLE EUROS (106.000,00 EUR) payé comptant à concurrence de la somme de cinq cents euros (500,00 eur)

par imputation sur l'acompte versé dès avant par l'acquéreur par la comptabilité du Notaire,
- et pour le solde, soit cent cinq mille cinq cents euros (105.500,00 eur) le jour de la signature de l'acte authentique de vente par la comptabilité du Notaire.
Ledit prix intégralement quittancé dans l'acte.

2/ Origine de propriété antérieure

S'agissant de l'origine de propriété antérieure il résulte du titre de propriété ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« 1°) Acquisition par la S [REDACTED] :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître BALAY, Notaire à SAINT ETIENNE le 30 juillet 2003.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres biens moyennant un prix principal payé et quittancé audit acte,

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 avril 2004 volume 2004P, numéro 619.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 9 janvier 2004 et publiée au service de la publicité foncière le 20 janvier 2004 volume 2004P numéro 619.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 30 juillet 2003 et publiée au service de la publicité foncière le 28 avril 2004 volume 2004P numéro 4424.

Initialement, les biens objet des présentes appartenaient à l'établissement [REDACTED] » pour lui avoir été transféré de plein droit, avec les autres biens appartenant à l'établissement « [REDACTED]

[REDACTED]

Ce transfert a été constaté suivant acte reçu par Maître Gérard DURAND, notaire à GARDANNE le 1er Avril 1970, publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 8 mai 1970 volume 3090 numéro 1.

Suivant arrêté ministériel du 24 Février 2004 publié au Journal Officiel Numéro 50 du 28 Février 2004, il a été décidé que l'Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial dénommé " [REDACTED] " seraient dissous le 29 Février 2004.

Par suite de cette dissolution, l'ensemble des activités, biens, droits et obligations des [REDACTED]

[REDACTED] 1^{er}

Ledit arrêté ministériel du 24 Février 2004 portant dissolution [REDACTED] a fait l'objet d'un acte de dépôt par Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur en date du 10 février 2005 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 16 février 2005 Volume 2005P Numéro 1575.

En outre, il a été procédé au changement de dénomination de la société [REDACTED]

[REDACTED],
[REDACTED]
a décidé de changer de dénomination.

Par suite, aux termes de la huitième résolution d'une assemblée générale extraordinaire en date à BETHONCOURT du 22 juin 2006, le conseil [REDACTED]

Ce changement de dénomination a par la suite été publié au greffe du Tribunal de Commerce de MONTBELIARD le 17 juillet 2006 folio numéro 1/6.

2°/ Objet des ventes

La présente vente est effectuée dans le cadre des dispositions applicables aux opérations réalisées en vue de la vente de logements à des personnes physiques définie par l'article L 443-11 du Code de la Construction et de l'habitation, dont les termes sont littéralement ci-après retranscrits :

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.

Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements lui appartenant dans le département, ainsi qu'aux gardiens d'immeuble qu'il emploie, par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert :

- à toute autre personne physique ;*
- à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au 11 de l'article L. 301-1 ;*
- à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la mise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.*

Lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement vacant auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et devenu vacant, soit un logement auparavant acquis par une telle société en application du huitième alinéa du présent article et devenu vacant, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement vacant appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou appartenant à une société d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ou acquis par une telle société en application du huitième alinéa du présent article, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement.

Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant

des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux.

Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre 1er du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 ne s'appliquent pas.

Etant ici précisé que les ressources des acquéreurs ne doivent pas excéder les plafonds fixés en application de l'article R 443-34 du Code de la Construction et de l'habitation. A ce sujet, l'ACQUEREUR déclare que ses ressources n'excèdent pas le plafond institué par ledit article R 443- 34.

3°/Mise en copropriété

Afin de permettre la vente de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens dans lesquelles demeurent actuellement l'ACQUEREUR en qualité de locataire, il a été établi un ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRËTE concernant l'ensemble immobilier situé à MEYREUIL (BOUCHES-DU- RHÔNE) (13590) Cité Dufour le Plan suivant acte reçu par Maître Philippe DURAND, Notaire à GARDANNE, le 26 mars 2008 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE premier le 17 avril 2008, volume 2008P, numéro 4354.

4°/ Déclaration relative à la vente par un office HLM à une personne physique:

A/ Condition liée à la durée de détention - régime dérogatoire :

Les dispositions de l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après littéralement rapportées, savoir :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de

logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'Etat dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'Etat informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'Etat dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner. En cas de non-respect de l'obligation de transmission au représentant de l'Etat de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier. Lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne physique, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 15 000 € par logement vendu, arrêtée par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement. Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

Le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative, il peut émettre à cette occasion des recommandations.

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. »

Conformément aux dispositions de l'article L.443 — 7 al 1er du Code de la Construction et de l'Habitation les logements doivent avoir été construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'HLM.

Cette durée minimum de détention de dix ans dans le parc locatif de l'organisme d'HLM est applicable non seulement aux logements construits par lui mais également à ceux qu'il a acquis. Le calcul de la durée minimum de dix ans, prévue par la loi, s'opère à compter de l'acquisition ou de la construction.

Toutefois Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté peut néanmoins intervenir mais à la double condition d'être autorisée par décision motivée du représentant de l'État dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation conformément à l'article L,443-8 dudit Code de la Construction :

Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement »

Par courrier en date à MARSEILLE, du 3 octobre 2013, Monsieur le préfet des Bouches-du-Rhône a autorisé la cession du logement objet des présentes dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention (**ANNEXE N° 1** -Accord du préfet).

B/ Condition liée à la qualité du logement

Pour pouvoir être cédé le logement doit répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'État conformément aux dispositions fixés par l'article L 443-7.al.1er dudit code.

Suivant l'annexe à l'article R. 443-11 du Code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans les immeubles collectifs ou les maisons individuelles doivent, avant la signature de l'acte de vente, présenter les caractéristiques qu'elle énumère en distinguant entre caractéristiques communes aux deux types de logements (collectif ou individuel) et caractéristiques spécifiques des logements situés dans des immeubles collectifs

À cet égard, la même annexe précise qu'est considéré comme maison individuelle, le bâtiment d'habitation comportant un accès direct vers l'extérieur et ne comprenant qu'un seul logement.

En conséquence, une attestation sur le respect des normes minimale d'habitabilité du BIEN objet des présentes a été délivrée par le Cabinet GROBOST, dont le siège est à BESANCON (25000), 3 rue de Dole, en date du 30 mars 2013.

Les conclusions de ce cabinet sont :

- « Logement aux normes électrique : « OUI » » ;
- « Logement aux normes d'habitabilité : « OUI » » ;
- « parties communes aux normes minimales : « OUI » » ;

Une copie de ce document demeurera annexée aux présentes après mention.

(ANNEXE N°2 : Attestation sur le respect des normes minimales d'habitabilité).

C/ Avis des domaines :

Il est ici rappelé par extrait les dispositions de l'article L 443-12 du Code de la construction et de l'habitation :

« Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. (...) »

Et celles de l'article L 451-5 du Code de la construction et de l'habitation :

« L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré. »

Or la présente vente a lieu à un prix supérieur à celui des domaines ainsi que cela résulte d'un courrier du Service des Domaines en date du 14 avril 2014 dont la copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention (**ANNEXE N°3 :** Avis du domaine).

D/ Revente dans les 5 ans :

Cette vente a lieu en outre sous les conditions particulières suivantes auxquelles le VENDEUR et l'ACQUEREUR reconnaissent un caractère déterminant et sans laquelle la vente n'aurait pas lieu. La présente vente étant effectuée dans le cadre de la politique sociale de la S.A.F.C. devenu NEOLIA qui tend à permettre l'accession à la propriété de leur habitation principale pour des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R443-34 du Code de la Construction et de l'habitation. Les prix respectant les maxima fixés en application du même article,

Il est à présent rappelé la convention passée entre la société HBCM et la société S,A,F.C. devenu NEOLIA relatée dans le compromis de vente, laquelle clause est la retranscription littérale de la stipulation convenue aux termes de l'acte de vente reçu par Maître BALAY, Notaire à SAINT ETIENNE le 30 juillet 2003 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 29 septembre 2003 volume 2003P, numéro 10209, rectifié une première fois par Maître BALAY, Notaire à SAINT ETIENNE dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 20 janvier 2004 volume 2004P, numéro 619, et rectifié une seconde fois par Maître BALAY, Notaire à SAINT ETIENNE dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 28 avril 2004 volume 2004P, numéro 4424:

« Le VENDEUR impose à PACQUEREUR qui l'accepte l'obligation de conserver les biens vendus au titre de son habitation principale pendant un délai minimum de 5 ans à compter de ce jour.

Si toutefois au cours de ce délai de 5 ans des circonstances impératives ayant trait à la situation de l'ACQUEREUR amenaient celui-ci à envisager la vente ou la location de ces biens, il pourrait y procéder mais seulement après avoir obtenu un accord écrit de la S.A. F. C. sur l'opération à réaliser ; la S.A. F. C pourrait alors demander toutes les précisions ou les justifications nécessaires sur l'opération envisagée préalablement à la délivrance de cet accord. »

En outre, l'article 29 de la loi du 13 juillet 2006, codifié en l'article L 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation est ci-après littéralement retranscrit :

(ARTICLE L 443-12-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION) Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 12

"L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligation. »

E/ Réalisation de travaux sur le bien

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L443-13 du Code de la construction et de l'habitation :

En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de

commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

Dans le cas d'une vente réalisée en application du dixième alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide. »

5°/ Changement de dénomination de la société SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE FRANCHE COMTE.

La société dénommée « SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE FRANCHE COMTE », Société anonyme au capital de 2 549 552,00 Euros, dont le siège social est à MONTBELLARD, Doubs, (25200), 34 rue de la Combe aux Biches, immatriculée au RCS de MONTBELIARD et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 305 918 732, a décidé de changer de dénomination.

Par suite, aux termes de la huitième résolution d'une assemblée générale extraordinaire en date à BETHONCOURT du 22 juin 2006, le conseil d'administration a voté à l'unanimité le changement de dénomination de « SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE FRANCHE COMTE » en « NEOLIA »,

Ce changement de dénomination a par la suite été publié au greffe du Tribunal de Commerce de MONTBELIARD le 17 juillet 2006 folio numéro 1/6 et a fait l'objet d'une publication bureau des hypothèques dont dépendent les BIENS objets des présentes suivant acte reçu par Maître Philippe DURAND le 22 septembre 2006 dont une copie a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 3 novembre 2006 volume 2006P, numéro 12142.

ARTICLE L 411-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les dispositions de l'article L 411-3 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après intégralement relatées :

Art. L. 411-3. - Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

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^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 (débiteur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1er : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – 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 dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° 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 : **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**.

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 25 Avril 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 15 Février 2022.