

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

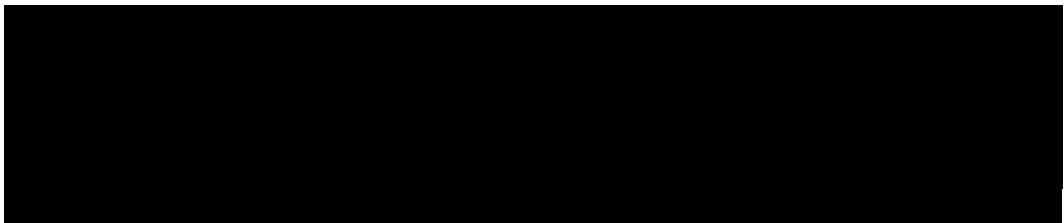
Sur la commune de SEPTEMES LES VALLONS (13240) Avenue Edouard Sauze, un immeuble bâti consistant en des hangars mitoyens, cadastré section AI n°131 pour 9a 35ca.

SAISI AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société **EQUITIS GESTION**, société par action simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est situé 92 Avenue de Wagram, 75017 PARIS, représenté par la société **MCS ET ASSOCIES**, société par action simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256bis, rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur poursuites et diligences de son représentant légal domiciliée en cette qualité audit siège,
Venant aux droits de la **SOCIETE GENERALE**, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS,
En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29/11/2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier,

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

A L'ENCONTRE DE :



EN VERTU DE :

- la copie exécutoire d'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Me Philippe RAJZMAN, Notaire à MARSEILLE, le 27 Juillet 2010

- d'un commandement valant saisie signifié le 25 Novembre 2021 par Me Franck MASCRET, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 20 Janvier 2022 volume 2022 S n°00002.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000,00 €)

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME de CENT CINQUANTE SEPT MILLE CENT QUARANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (157.141,74 €) selon décompte arrêté au 22 Octobre 2021.

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

I – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte authentique reçu par Me Philippe RAJZMAN, Notaire à MARSEILLE, la SOCIETE GENERALE a consenti à [REDACTED] un prêt EDIFIO TAUX FIXE – SOLUTION INVESTISSEMENT LOCATIF d'un montant de 150.000 euros productif d'intérêts au taux de 4,11% l'an remboursable en 240 mensualité.

[REDACTED] s'est montrée défaillante dans le remboursement dudit prêt.

C'est dans ces conditions qu'un premier courrier de mise en demeure a été adressé par lettre recommandée avec avis de réception à [REDACTED] le 4 Juillet 2016.

Faute d'exécution d'autres courriers recommandés de mise en demeure ont été adressés à ladite société les 3 Août, 2016, 17 Novembre 2016, 6 Décembre 2016 et 21 Mars 2017.

En dépit de ces multiples relances [REDACTED] ne s'est pas acquittée des sommes dues.

Un commandement aux fins de saisie vente a été délivrée à la société débitrice le 11 Mai 2017, suivant acte de Me REBUFFAT, Huissier de Justice associé à MARSEILLE.

Un second commandement aux fins de saisie vente a été délivré suivant acte du même huissier le 28 Décembre 2017.

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29/11/2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la SOCIETE GENERALE a cédé la créance détenue sur [REDACTED] au fonds commun de titrisation dénommé FCT CEDRUS.

La société de gestion du FCT CEDRUS a confié à la société MCS et ASSOCIES la gestion et le recouvrement de la créance en cause.

Suivant courrier recommandé AR du 15 Janvier 2020 la société MCS ET ASSOCIES informait [REDACTED] de cette cession.

Faute de remboursement, un commandement de payer valant saisie immobilière a été notifié à [REDACTED] suivant acte signifié le 25 Novembre 2021 par Me Franck MASCRET, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques d'Aix en Provence le 20 Janvier 2022 volume 2022 S n°00002.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

II – DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

D'après le titre de propriété

Sur la commune de SEPTEME LES VALLONS (13240 Bouches-du-Rhône),
Avenue Edouard Sauze,
Un immeuble bâti consistant en des hangars mitoyens,
Cadastré section AI n°131, lieudit Avenue Edouard Sauze pour 09a 35ca,

Précision est ici faite que l'immeuble sus désigné provient de la division d'une propriété partiellement bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par Monsieur Jean-Pierre DAYAN, géomètre Expert à MARTIGUES (13500) en date du 15 Juillet 2010 sous le numéro 1138X. Ainsi, la parcelle antérieurement cadastrée section AI n°117 (54a 80ca) a été divisée en : AI n°131 pour 9a 35ca et AI n°132 pour 45a 61ca.

D'après le procès-verbal de description

Maître Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice Associé à MARSEILLE, a établi les 23 Décembre 2021 et 7 Janvier 2022 le procès-verbal de description.

L'ensemble immobilier, objet de la présente procédure de saisie immobilière, se compose de trois corps de bâtiment.

I/ PREMIER CORPS DE BATIMENT

Ce premier corps de bâtiment de plain-pied se compose :

- D'un espace principal de stockage
- D'un bureau
- D'un local de rangement
- D'un WC.

GRAND ESPACE DE STOCKAGE

Il est protégé par une grande porte métallique coulissante avec portillon muni d'une serrure centrale et un rideau métallique coulissant.

Le rideau métallique ne fonctionne pas.

Sol : dalle de béton en état d'usage

Murs : peinture usagée

Plafond : poutres en bois avec plaques de fibro ciment partiellement dégradées comprenant des ouvertures recouvertes de plaques ondulées translucides

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur en mauvais état
- Un lave-mains en mauvais état surmonté d'un robinet d'arrivée d'eau
- Un cumulus

BUREAU

Sol : bois à l'état brut

Murs : peinture usagée

Plafond : planches et poutres en bois

La pièce est éclairée par des ouvertures donnant sur l'espace de stockage, recouvertes de plaques de plexiglass.

LOCAL A USAGE DE RANGEMENT

Il s'agit d'une pièce noire.

Seul le plafond est visible.

Il est recouvert d'une peinture usagée.

La pièce est inaccessible en raison de la présence d'une multitude d'objets hétéroclites.

WC :

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol ; carrelage usagé

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé usagé.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée

Equipements

- Une cuvette WC en mauvais état, sans abattant ni couvercle
- Un robinet mélangeur avec flexible de douche et douchette

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

III DEUXIEME CORPS DE BATIMENT

Il se compose de quatre locaux et d'un appartement.

1. PREMIER LOCAL

Le local se compose d'une seule pièce.

Son accès est protégé par une porte en aluminium équipée d'une serrure centrale.

Sol : dalle de béton en état d'usage comportant sur la droite une zone carrelée.

Murs : enduit état d'usage comportant des parties recouvertes de panneaux en BA13.

Plafond : poutres en bois et panneaux de contreplaqué à l'état brut

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
 - Un receveur de douche équipé d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, flexible de douche et douchette
 - Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles
- La pièce est éclairée par une petite fenêtre cadre en PVC double vitrage.

2. SECOND LOCAL

Il est protégé par une porte à double battant composé d'un encadrement métallique recouvert de panneaux également métalliques.

Cette porte est équipée d'un cadenas.

Ce local se compose d'un espace de stockage avec mezzanine

ESPACE DE STOKAGE

Sol : dalle de béton en état d'usage

Murs : crépi et enduit usagées

Plafond : poutres en bois avec plaques de fibrociment comprenant des ouvertures recouvertes de plaques ondulées translucides

Equipement :

- Une unité de climatisation

MEZZANINE

Un escalier composé d'une structure métallique avec marches en bois permet d'accéder sur cette mezzanine.

Dans la montée d'escalier, le crépi recouvrant les murs est usagé.

Cette mezzanine se compose d'une seule pièce.

Sol : plancher en bois état d'usage.

Le crépi recouvrant les murs est usagé.

Plafond : charpente en bois avec plaques de fibrociment.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en PVC double vitrage protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

3. APPARTEMENT

L'appartement se compose :

D'une cuisine

D'un séjour

D'une salle d'eau avec WC

D'une mezzanine

Cuisine

Nous accédons directement dans la cuisine.

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

Sol : carrelage en bon état d'usage

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

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

Plafond : poutres et planches de bois

Equipements :

Un bloc évier en inox double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide

D'un placard sous évier

D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électro ménager

Un ensemble de meubles de cuisine bas

Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant cadre en bois double vitrage.

Séjour

Sol : carrelage en bon état d'usage

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

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

Equipement :

- Un appareil de climatisation

Salle d'eau

Sol : carrelage en bon état d'usage

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

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

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

Equipements :

- Un meuble de salle de bains sur lequel est posé une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale

- Une VMC

- Une cabine de douche équipée de sa robinetterie

Mezzanine :

Un escalier composé d'une structure métallique avec marches en bois permet d'accéder sur cette mezzanine.

Dans la montée d'escalier, la peinture recouvrant les murs est en bon état d'usage.

Cette mezzanine se compose d'une seule pièce.

Sol : parquet flottant en état d'usage

Plinthes bois en état d'usage

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

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

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en PVC double vitrage

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

4. TROISIEME LOCAL

Il est protégé par une porte composée d'un encadrement métallique recouvert d'un panneau également métallique.

Cette porte est équipée d'une serrure centrale.

Ce local est composé d'un espace de stockage.

Ce dernier est une pièce noire

Sol : dalle de béton en état d'usage

Murs : enduit usagée avec des zones en parpaings à l'état brut

Plafond : poutres en bois avec plaques de PST

Equipement :

- Un cumulus

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

5 QUATRIEME LOCAL

Le local est protégé par une porte en bois, vitrée en partie supérieure, équipée d'une serrure centrale et un rideau métallique à commande électrique.

Il se compose :

D'un espace de stockage

D'un bureau

D'un WC

ESPACE DE STOCKAGE

Sol : dalle de béton présentant des dégradations

Murs : peinture en état d'usage

Plafond : poutres en bois avec plaques de PST comprenant une ouverture recouverte d'une plaque ondulée translucide.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusible, un disjoncteur et un compteur électrique

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

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalle de béton présentant des dégradations

Murs : peinture en état d'usage

Plafond : peinture en état d'usage

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide

BUREAU

Sol : revêtement plastifié usagé

Murs et plafond : peinture en état d'usage

Equipement :

- Un appareil de climatisation

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage, cadre en bois.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

III/ TROISIEME CORPS DE BATIMENT

Il se compose d'un grand espace de stockage et de deux rangements.

GRAND ESPACE DE STOKAGE

Son accès est protégé par une porte à double battant composé d'un encadrement métallique recouvert d'un bardage également métallique.

Cette porte est équipée d'un verrou.

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : dalle de béton en état d'usage

Murs : enduit usagée

Plafond : poutres en bois avec plaques de fibrociment partiellement dégradées comprenant des ouvertures recouvertes de plaques ondulées translucides

RANGEMENT 1

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien usagé

Murs : enduit état d'usage

Plafond : poutrelles en bois et panneaux de contreplaqué peints

RANGEMENT 2

La pièce est éclairée par une petite fenêtre cadre en bois simple vitrage

Sol : dalle de béton en état d'usage

Murs : enduit état d'usage

Plafond : poutrelles en bois et panneaux de contreplaqué peints

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

TERRAIN

Les hangars sont bâtis sur une parcelle de terrain dont une partie dessert les Hangars 2 et 3.

Sur cette partie de terrain longeant les entrées des hangars 2 et 3, stationnement des véhicules et deux mobiles home.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface de **646,48 m²**.

SITUATION D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information n° CU1310621F0028 délivré par la Mairie de SEPTEMES LES VALLONS est annexé au présent cahier des conditions de vente.

III – ORIGINE DE PROPRIETE

1/ Origine de propriété actuelle

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

Acquisition suivant acte reçu par Me DUCORD, Notaire à MARSEILLE le 27 Juillet 2010, publié au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 23 Septembre 2010, volume 2010P n°9519



Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 euros) payé comptant, par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

2/ Origine de propriété antérieure

Antérieurement le bien immobilier objet des présentes appartenait en propre et en totalité à [REDACTED] sus nommée par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître Guy DUCORD, lors notaire à MARSEILLE le 19 novembre 1981 contenant :

1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :

[REDACTED]

2°/ Et PARTAGE entre les DONATAIRES des biens ainsi donnés.

- RESERVES et CHARGES -

Cette donation a été faite sous réserve par LE DONATEUR de l'usufruit pendant sa vie, sous la réserve par LE DONATEUR que LE BIEN donné ne pourrait être ni aliéné ni hypothéqué, sous réserve par LE DONATEUR du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge du disposant s'élevant à la somme de QUATRE-VINGT MILLE FRANCS (80.000,00 FRF).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

L'usufruit réservé sur la tête du donateur s'est éteint par suite des décès du donateur et de [REDACTED], son épouse.

LE DONATEUR est décédé le 6 décembre 2003.

1°) SERVITUDE DE PASSAGE DE TOUS RESEAUX

Comme condition essentielle des présentes, L'ACQUEREUR désire avoir un droit de passage sur LE BIEN objet des présentes.

En conséquence, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur LE BIEN suivant :

Le VENDEUR déclare que le bien vendu possède un droit de passage et de tous réseaux.

Fonds servant :

La parcelle cadastrée Commune de SEPTEMES LES VALLONS (13240)

Avenue du Docteur Edouard Sauze, section AI numéro 132,

Appartenant à Madame [REDACTED]

En vertu de l'acte de donation — partage reçu par Maître Guy DUCORD, lors notaire à MARSEILLE, le 19 novembre 1981, ayant fait l'objet d'une publication au deuxième bureau des hypothèques d'AIR EN PROVENCE le 4 janvier 1982, volume 5473, numéro 20.

Fonds dominant :

La parcelle cadastrée Commune de SEPTEMES LES VALLONS (13240)

Avenue du Docteur Edouard Sauze, section AI numéro 131,

Propriété de l'ACQUEREUR en vertu des présentes.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Une servitude de passage tous usages en surface et en tréfonds.

Cette servitude s'exercera sur une largeur d'environ 6 mètres, sur une longueur d'environ 55 mètres telle que cette servitude figure en teinte rose hachurée sur le plan ci-annexé.

Cette servitude de passage sera commune aux fonds dominants et aux fonds servants qui pourront l'utiliser ainsi qu'aux parcelles qui bénéficient déjà d'une servitude sur cette emprise.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1° Ce droit de passage s'exercera en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, au gré des bénéficiaires, pour eux-mêmes, ou pour leurs ayants droit ou ayants cause, les membres de leur famille, personnel, entreprises à leur service, amis, visiteurs, et clients, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, au gré des propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci, et en revenir, à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Ce droit de passage pourra en outre être utilisé pour l'implantation en sous-sol exclusivement, de tous réseaux et canalisations, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire du fonds dominant, et sous réserve des capacités techniques et accords des services concessionnaires si nécessaires . Il comprend encore le droit d'implanter sur son assiette, aux endroits indiqués par les services administratifs et/ou concessionnaires si nécessaires, tout coffret technique, dispositif de comptage, boîte aux lettres, abri poubelles,

regards, sans que cette liste soit exhaustive. Par suite, il pourra être utilisé pour accéder aux dits ouvrages, pour tous entretiens et réparations, à charge de remettre les lieux en l'état après chaque intervention.

Ce droit n'emportera en aucun cas celui de stationner sur l'assiette de la présente servitude, et chacune des parties, en ce qui la concerne, s'interdit d'y faire le dépôt de quelque objet, ou véhicule que ce soit, sauf accord ponctuel préalable .

2° Afin que cette servitude puisse s'exercer librement, il ne pourra être entreposé quoi que ce soit sur la partie de terrain grevée qui puisse en gêner tant l'accès que le passage. Aucun stationnement ne sera toléré.

3° Un portail pourra être édifié par le fonds dominant sur la partie mitoyenne aux deux parcelles A et B, et à condition que l'ouverture se réalise à l'intérieur du lot B.

4° Les propriétaires des fonds servant et dominant useront de la servitude ci-dessus constituée dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et ils ne pourront apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant, devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage au prorata du nombre d'unité desservies.

Chaque propriétaire supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations de son fait ou du fait de personnes à son service.

La présente constitution de servitude, évaluée à la somme de **CINQUANTE EUROS (50,00 euros)**, est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

2°) SERVITUDE DE VUE

Comme condition essentielle des présentes, L'ACQUEREUR désire avoir une servitude de vue sur LE BIEN objet des présentes.

En conséquence, LE VENDEUR s'oblige lors de la réitération des présentes par acte authentique à constituer, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de vue sur LE BIEN suivant :

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE VUE

Le VENDEUR déclare que le bien vendu tracé en rouge sur le plan de division d'une superficie de 935 m², sur laquelle est édifiée un hangar, possède des ouvertures donnant directement sur la parcelle à détacher de la parcelle cadastrée section AI numéro 117, restant la propriété du VENDEUR.

En conséquence,

Le VENDEUR concède en faveur de l'assiette cadastrale sur laquelle est édifée le hangar, à l'ACQUEREUR qui accepte, à titre de servitude perpétuelle grevant la parcelle restant la propriété du VENDEUR, les droits ci-après spécifiés :

L'assiette du bien vendu aura le droit de procéder à l'ouverture de deux fenêtres de 200x200, et de les conserver à perpétuité dans le mur de son immeuble donnant sur la propriété restant appartenir au VENDEUR.

Tel que cette servitude figure sur le plan des lieux en teinte bleue turquoise.

Fonds servant

La parcelle cadastrée Commune de SEPTMES LES VALLONS (13240)

Avenue du Docteur Edouard Sauze, section AI numéro 132.

Appartenant à [REDACTED]

En vertu de l'acte de donation — partage reçu par Maître Guy DUCORD, lors notaire à MARSEILLE, le 19 novembre 1981, ayant fait l'objet d'une publication au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 4 janvier 1982, volume 5473, numéro 20.

Fonds dominant :

La parcelle cadastrée Commune de SEPTMES LES VALLONS (13240)

Avenue du Docteur Edouard Sauze, section AI numéro 131.

Propriété de l'ACQUEREUR en vertu des présentes.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de : **CINQUANTE EUROS (50,00 euros)**.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

3°) SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX D'ALIMENTATION EN EAUX

Le VENDEUR déclare que le réseau d'alimentation en eau pourra s'implanter depuis le bien vendu et le long de la partie NORD-EST du terrain conservé par le VENDEUR, contre la propriété mitoyenne et jusqu'à la limite de propriété sur l'avenue.

En conséquence, Le VENDEUR constitue, à titre servitude réelle et perpétuelle, sur la parcelle restant lui appartenir,

Au profit de la parcelle présentement vendue à l'ACQUEREUR, qui accepte,

Un droit de passage en tréfonds pour une canalisation d'alimentation en eau souterraine sur une emprise de 1,00 mètre,

Tel que le tracé de cette servitude figure **sous teinte marron** sur le plan des lieux ci-après annexé.

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un d'accès et de passage afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les

vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Les frais d'entretien, de réparations et éventuellement de reconstruction de cette canalisation seront à la charge exclusive du fonds dominant.

Les travaux d'aménagements, d'entretiens et de réparations de cette canalisation devront être exécutés sans apporter aucune détérioration du fonds servant et le bénéficiaire de cette servitude devra remettre le sol en son état primitif, une fois lesdits travaux exécutés, de manière qu'il n'en résulte aucune moins value sur le fonds traversé.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Fonds servant :

La parcelle cadastrée Commune de SEPTEMES LES VALLONS (13240)

Avenue du Docteur Edouard Sauze, section AI numéro 132.

Appartenant à

En vertu de l'acte de donation — partage reçu par Maître Guy DUCORD, lors notaire à MARSEILLE, le 19 novembre 1981, ayant fait l'objet d'une publication au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 4 janvier 1982, volume 5473, numéro 20.

Fonds dominant :

La parcelle objet de la présente vente cadastrée Commune de SEPTEMES LES VALLONS (13240) Avenue du Docteur Edouard Sauze, section AI numéro 131.

Propriété de l'ACQUEREUR en vertu des présentes.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

*Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de : **CINQUANTE EUROS (50,00 euros)**.*

Etant ici précisé que tous les frais liés à l'entretien des réparations de ladite servitude seront supportés à frais communs et par parts égales par les utilisateurs entendu le nombre d'unité d'habitation, pour la partie utilisée en commun et aux frais exclusifs de l'utilisateur pour la partie destinée à son usage exclusif. »

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

« LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement communal et qu'il est relié à ce réseau.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Toutefois, il a été convenu, aux termes de l'avant contrat de vente sus visé, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Raccordements

L'ACQUEREUR devra à ses frais exclusif et dans les six mois de la signature de l'acte authentique de vente procéder aux raccordements indépendants du réseau d'assainissement et d'alimentation en eau, de manière à ce que la totalité de ces réseaux soient totalement dissociés du fond conservé par le VENDEUR.

Pendant ce délai, le VENDEUR s'oblige à maintenir l'alimentation existante à l'ACQUEREUR, qui devra participer aux frais à proportion de son utilisation. »

Les parties réitèrent au présent acte ladite convention. »

Le poursuivant n'ayant aucune certitude sur la réalisation et la conformité des travaux qui auraient pu ainsi être réalisés, l'adjudicataire dont l'attention a été attirée sur ce point devra en faire son affaire personnelle.

DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

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

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

Article 108 :

Le titre 1^o/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

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

Article L 616 :

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

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

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

§ 4 – Dossier de diagnostic technique

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

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

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

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

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

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

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1er : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

Article 10 – Surenchère

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

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

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat

poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous 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 : **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000,00 €).**

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 16 Février 2022.