CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
de saisie immobilière

Créancier poursuivant :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS à MAZAN, représenté par son syndic judiciaire, Monsieur Jacques GAUDIBERT

Maître Margot CECCHI

Débiteur saisi :

[redacted]

Adresse des biens vendus

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MAZAN (84380), 42 rue Brusquet, figurant au cadastre de ladite commune section O n°840 et après remaniement section CA n°14, pour une contenance totale de 01a 40ca, et consistant en les lots n°2,4,5 et 6.

Dépôt au Greffe :

Mise à prix :

40.000€ (QUARANTE MILLE EUROS)

Audience d'orientation :

Mardi 26 mars 2024 à 09h00
(Mardi vingt-six mars deux mille vingt-quatre à neuf heures)

CAHIER
DES CONDITIONS
DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à tout vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de Carpentras.

Les candidats adjudicataire, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de les respecter.

I. CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Carpentras au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MAZAN (84380), 42 rue Brusquet, figurant au cadastre de ladite commune section O n°840 et après remaniement section CA n°14, pour une contenance totale de 01a 40ca, et consistant en les lots n°2,4,5 et 6.

- UNE PIECE AU REZ-DE-CHAUSSEE ET LA JOUISSANCE EXCLUSIVE DE LA COUR ATTENANTE constituant le LOT N°2 :

Au rez-de-chaussée, une pièce et la jouissance exclusive d'une cour attenante

Et les vingt/millièmes (20/1000èmes) des parties communes générales.
Et les six/millièmes (6/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les cent un/millièmes (101/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes particulières aux lots 1,2 et 3.
Et les deux cent huit/millièmes (208/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)

- UN GARAGE AU REZ-DE-CHAUSSEE constituant le LOT N°4 de la copropriété :

Au rez-de-chaussée, un garage donnant Rue Brusquet et accessible depuis une porte du hall commun de l'immeuble. Ce garage est composé d'une porte en bois quatre battants ouvrants coté rue, un chauffe-eau desservant le lot n°5, une chaudière, une cuve à fuel, une arrivée d'eau et quatre pavés de verre donnant sur la cour à l'arrière de l'immeuble, un tuyau d'évacuation d'eau et un point lumineux.

Et les trente-quatre/millièmes (34/1000èmes) des parties communes générales.
Et les trente/millièmes (30/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les soixante-dix/millièmes (70/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les cent onze/millièmes (111/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

- UN APPARTEMENT AU 1er ETAGE constituant le LOT N°5 :

Le seul apparemment situé au premier étage de l'immeuble d'une surface de 75,01m² (loi Carrez) selon la société DI2E ayant réalisé le relevé de surface dans le cadre du procès-verbal descriptif ;
L'appartement est composé d'une pièce de vie avec deux fenêtres avec volets en bois donnant côté rue, d'une cuisine avec ilot, d'un séjour, d'un placard, de deux chambres dont l'une est composée d'une cheminée avec rebords en marbre et de deux placards, d'un hall carrelé, desservant une salle de bains avec baignoire, d'un WC, d'une mezzanine dont le sol est recouvert de parquet flottant et d'une terrasse dont l'accès s'effectue par une porte vitrée. Le chauffage est électrique et le chauffe-eau de l'habitation est située dans le garage constituant le lot n°2 de la copropriété. Des traces d'infiltration sont présentes à l'angle de la fenêtre d'une des chambres.
Et les deux cent quatre-vingt-cinq/millièmes (285/1000èmes) des parties communes générales.
Et les deux cent cinquante/millièmes (250/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les deux cent soixante-sept/millièmes (267/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A
Et les deux cent soixante et onze/millièmes (271/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B
Et les deux cent soixante-quinze/millièmes (275/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les trois cent quatre-vingt-sept/millièmes (387/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D
Et les deux cent quatre/millièmes (204/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)
Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des charges d'entretien de la passerelle.

- UN APPARTEMENT AU 2ème ETAGE constituant LE LOT N°6 :

Le seul appartement au deuxième étage d'une surface de 80,44m² (loi Carrez) selon la société DI2E ayant réalisé le relevé de surface dans le cadre du procès-verbal descriptif ;
L'appartement est composé d'un hall comportant un placard, une sonnette, une arrivée d'eau, un compteur d'eau et une évacuation pour

machine à laver, d'une pièce de vie constitué de parquet, d'un plafond en lambris, un chauffe-eau, une cloison en cours de construction, d'une chambre à droite accessible depuis la pièce de vie, d'une chambre donnant côté cour, d'une chambre donnant côté rue, d'un WC, d'une salle-de-bains avec fenestron côté rue. Le chauffage est électrique.
Et les deux cent trente-sept/millièmes (237/1000èmes) des parties communes générales
Et les deux cent soixante et onze/millièmes (271/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les deux cent quarante/millièmes (240/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A
Et les deux cent quarante-six/millièmes (246/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B
Et les trois cent quinze/millièmes (315/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les deux cent quarante-neuf/millièmes (249/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

Régis par un état descriptif de division dressé le 23 décembre 2010 par Maître Karine CAVAILLES-VERBASCO, Notaire associé membre de la SCP SURDON ET CAVAILLES VERBASCO, et dûment publié auprès du Service de la Publicité Foncière le 3 février 2011 volume 2011 P n°944.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

QUALITE DES PARTIES

Aux requêtes poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS à MAZAN, ayant son siège social sis 42 rue Brusquet 84380 MAZAN, représenté par son syndic judiciaire, Monsieur Jacques GAUDIBERT, demeurant ès qualité immeuble Le Mercure Bâtiment C48, Chemin de l'Homme Mort, 30000 NIMES.

Ayant pour Avocat constitué sur le présent et ses suites **Maître Margot CECCHI**, Avocat au Barreau de Carpentras, y demeurant en son

cabinet sis 88 rue de la République – 84200 CARPENTRAS, au cabinet duquel il est fait élection de domicile et où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

Avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Carpentras.

CONTRE :

[redacted]

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Carpentras le 04 mai 2021, rectifié suivant jugement du 07 septembre 2021,
- D'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Nîmes le 09 mars 2023,
- D'une hypothèque judiciaire en date du 20 octobre 2016 publiée au SPF d'AVIGNON le 10 mai 2019 sous le numéro volume 2019V1725,
- D'une hypothèque légale en date du 04 mai 2021 publiée au SPF d'AVIGNON le 26 octobre 2023 sous le numéro d'archivage provisoire 8404P01 V06269

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS à MAZAN représenté par son syndic judiciaire, Monsieur Jacques GAUDIBERT est créancier de[redacted] de la somme totale sauf mémoire au 24/10/2023 de **97.581,70€**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Outre le **coût du commandement de payer valant saisie immobilière** et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Le 27 novembre 2023, il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP BOURDENET ANTONIN, à [redacted]

Le commandement a été régulièrement publié devant le Service de la Publicité Foncière d'Avignon le 10 janvier 2024 sous le numéro d'archivage provisoire 8404P01 S00004.

Le commandement de payer valant saisie immobilière contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du codes des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1°) L'indication de la Maître Margot CECCHI, Avocat au Barreau de CARPENTRAS, y demeurant 88 rue de la République – 84200 CARPENTRAS.

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaitre à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 1er bureau,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution,

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au le commissaire de justice de justice les noms, prénoms et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaitre de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes

y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 52 Place Charles de Gaulle à 84200 CARPENTRAS,

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation,

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable,

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière d'Avignon le 10 janvier 2024 et enregistré sous le numéro d'archivage provisoire 8404P01 S00004.

Le Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON a délivré le 10 janvier 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie. (*Cf. état hypothécaire ci-annexé*).

De même et par exploit en date du 29 janvier 2024 délivré par ministère de la SCP BOURDENET ANTONIN, Commissaires de Justice à CARPENTRAS, le poursuivant a fait délivrer à [redacted] une assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS pour l'audience du mardi 26 mars 2024 à 09h00. (*Cf. assignation ci-annexée*)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS en un seul LOT.

Des biens te droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception, ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir : (*Cf. procès-verbal descriptif*)

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MAZAN (84380), 42 rue Brusquet, figurant au cadastre de ladite commune section O n°840 et après remaniement section CA n°14, pour une contenance totale de 01a 40ca, et consistant en les lots n°2,4,5 et 6.

- UNE PIECE AU REZ-DE-CHAUSSEE ET LA JOUISSANCE EXCLUSIVE DE LA COUR ATTENANTE constituant le LOT N°2 :

Au rez-de-chaussée, une pièce et la jouissance exclusive d'une cour attenante

Et les vingt/millièmes (20/1000èmes) des parties communes générales.
Et les six/millièmes (6/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les cent un/millièmes (101/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes particulières aux lots 1,2 et 3.
Et les deux cent huit/millièmes (208/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)

- UN GARAGE AU REZ-DE-CHAUSSEE constituant le LOT N°4 de la copropriété :

Au rez-de-chaussée, un garage donnant Rue Brusquet et accessible depuis une porte du hall commun de l'immeuble. Ce garage est composé d'une porte en bois quatre battants ouvrants coté rue, un chauffe-eau desservant le lot n°5, une chaudière, une cuve à fuel, une arrivée d'eau et quatre pavés de verre donnant sur la cour à l'arrière de l'immeuble, un tuyau d'évacuation d'eau et un point lumineux.
Et les trente-quatre/millièmes (34/1000èmes) des parties communes générales.
Et les trente/millièmes (30/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les soixante-dix/millièmes (70/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les cent onze/millièmes (111/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

- UN APPARTEMENT AU 1er ETAGE constituant le LOT N°5 :

Le seul apparemment situé au premier étage de l'immeuble d'une surface de 75,01m² (loi Carrez) selon la société DI2E ayant réalisé le relevé de surface dans le cadre du procès-verbal descriptif ;
L'appartement est composé d'une pièce de vie avec deux fenêtres avec volets en bois donnant côté rue, d'une cuisine avec ilot, d'un séjour, d'un placard, de deux chambres dont l'une est composée d'une cheminée avec rebords en marbre et de deux placards, d'un hall carrelé, desservant une salle de bains avec baignoire, d'un WC, d'une

mezzanine dont le sol est recouvert de parquet flottant et d'une terrasse dont l'accès s'effectue par une porte vitrée. Le chauffage est électrique et le chauffe-eau de l'habitation est située dans le garage constituant le lot n°2 de la copropriété. Des traces d'infiltration sont présentes à l'angle de la fenêtre d'une des chambres.
Et les deux cent quatre-vingt-cinq/millièmes (285/1000èmes) des parties communes générales.
Et les deux cent cinquante/millièmes (250/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les deux cent soixante-sept/millièmes (267/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A
Et les deux cent soixante et onze/millièmes (271/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B
Et les deux cent soixante-quinze/millièmes (275/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les trois cent quatre-vingt-sept/millièmes (387/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D
Et les deux cent quatre/millièmes (204/1000èmes) des charges d'entretien du bâtiment annexe (toiture terrasse)
Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des charges d'entretien de la passerelle.

- UN APPARTEMENT AU 2ème ETAGE constituant LE LOT N°6 :

Le seul appartement au deuxième étage d'une surface de 80,44m² (loi Carrez) selon la société DI2E ayant réalisé le relevé de surface dans le cadre du procès-verbal descriptif ;
L'appartement est composé d'un hall comportant un placard, une sonnette, une arrivée d'eau, un compteur d'eau et une évacuation pour machine à laver, d'une pièce de vie constitué de parquet, d'un plafond en lambris, un chauffe-eau, une cloison en cours de construction, d'une chambre à droite accessible depuis la pièce de vie, d'une chambre donnant côté cour, d'une chambre donnant côté rue, d'un WC, d'une salle-de-bains avec fenestron côté rue. Le chauffage est électrique.
Et les deux cent trente-sept/millièmes (237/1000èmes) des parties communes générales
Et les deux cent soixante et onze/millièmes (271/1000èmes) des charges d'entretien des parties communes (hall d'entrée + escaliers)
Et les deux cent quarante/millièmes (240/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture A
Et les deux cent quarante-six/millièmes (246/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture B
Et les trois cent quinze/millièmes (315/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture C
Et les deux cent quarante-neuf/millièmes (249/1000èmes) des charges d'entretien de la toiture D

Régis par un état descriptif de division dressé le 23 décembre 2010 par Maître Karine CAVAILLES-VERBASCO, Notaire associé membre de la SCP SURDON ET CAVAILLES VERBASCO, et dûment publié auprès du Service de la Publicité Foncière le 3 février 2011 volume 2011 P n°944.

Les lots sont libres de toute occupation.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

(cf. Acte de vente)

DESCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Caroline BOURDENET, Commissaire de Justice à CARPENTRAS en date du 14 décembre 2023.

(*Cf. procès-verbal descriptif*)

INDICATIONS CADASTRALES

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune de MAZAN (84) ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral, délivré par le Centre des Impôts Fonciers d'Avignon ci-après annexé. (*Cf. Extrait de plan cadastral + extrait cadastral modèle 1*)

OCCUPATIONS

Voir Procès-Verbal descriptif établi par Maître Caroline BOURDENET, Commissaire de Justice à Carpentras, ci-après annexé.

Le bien est libre de toute occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur las 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.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien présentement saisi appartient à [redacted]

[redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Karine CAVAILLES-VERBASCO, Notaire associé à Monteux, le 21 septembre 2009, dûment publié au Service de la Publicité Foncière d'Avignon le 08 octobre 2009, volume 2009 P n°6431.

RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE

L'immeuble est régi par :

Un état descriptif de division dressé le 23 décembre 2010 par Maître Karine CAVAILLES-VERBASCO, Notaire associé membre de la SCP SURDON ET CAVAILLES VERBASCO, et dûment publié auprès du Service de la Publicité Foncière le 3 février 2011 volume 2011 P n°944.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une fiche de renseignements d'urbanisme est jointe au présent cahier. (*Cf. renseignements d'urbanisme ci-annexés*).

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la

grosse du Jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des charges.

DROIT DE PREEMPTION

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de la commune de Mazan.

La réponse de la Mairie de MAZAN sera éventuellement annexée par dire au présent cahier des charges.

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

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Madame le Greffier en Chef du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, conformément à la loi.

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

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

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, ne sera définitive que sous condition du non-exercice du droit de préemption.

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

DECHARGE DE RESPONSABITE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier des diagnostics obligatoires.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve,

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires,

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés,

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté,

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments,

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice,
Ce paragraphe ne s'applique pas à la présente vente, s'agissant de tènements immobiliers non bâtis. *(Cf. Diagnostics ci-annexés)*

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 faction 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.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le **mardi 26 mars 2024 à 09h00 (mardi vingt-six mars deux mille vingt-quatre à neuf heures) au Palais de Justice de Carpentras (84200) 52 place du Général de Gaulle.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 : A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée,
Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur,

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT sur la mise à prix de :

40.000 euros (quarante mille euros)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre I : Dispositions générales

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.
Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution 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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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 – REITERATION DES ENCHERES

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 L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

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,

conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du **bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant** pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 – VENTE FORCEE

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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 service de la publicité foncière 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 – ENTREE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 PROPRIETE

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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou 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 CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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.

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 représentant légal 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.

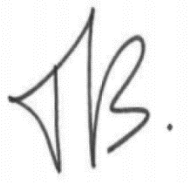
MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

40.000€ (QUARANTE MILLE EUROS)

Le présent cahier des conditions de vente rédigé par Maître Margot CECCHI, Avocat qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

Fait à CARPENTRAS,
Le 31 janvier 2023,



Pièces annexées au cahier des conditions de vente :

1. 1ère expédition de l'assignation en audience d'orientation
2. Commandement de payer
3. Procès-verbal descriptif
4. Etat hypothécaire
5. Diagnostics
6. Renseignement d'urbanisme
7. Règlement de copropriété
8. Extrait de plan cadastral + extrait cadastral modèle 1
9. Relevé de propriété