

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Affaire BIEDERMAN

AUDIENCE D'ORIENTATION PAR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CARPENTRAS DU

MARDI 27 SEPTEMBRE 2022 à 9h00

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **DESCRIPTION**

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, au plus offrant des enchérisseurs les droits et biens immobiliers suivants :

La pleine propriété d'un immeuble à usage d'habitation avec dépendances et terrains attenants sis 49 Chemin du Psylum 84210 PERNES LES FONTAINES d'une contenance totale de 6750ca cadastré :

- Section BX, numéro 96, lieudit 49 Chemin du Psylum, d'une contenance de 1875ca
- Section BX, numéro 97, lieudit Le Paty, d'une contenance de 3065ca
- Section BX, numéro 98, lieudit Le Paty, d'une contenance de 1810ca

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

### **PROCEDURE DE SAISIE**

Aux requête, poursuites et diligences de

Ayant pour avocat Maître Laura AUBERY avocat au Barreau de CARPENTRAS, demeurant 36 Avenue du Mont Ventoux 84200 CARPENTRAS, constitué sur la présente poursuite de vente et au cabinet duquel il est fait élection de domicile

A l'encontre de

### **DEBITEUR SAISI**

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte en date du 25 février 2014 reçu par devant Maître Luc BOIDART, notaire à SAINT RAPHAEL, contenant reconnaissance de dette et affectation hypothécaire pour laquelle une inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée et enregistrée au service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1, le 21 mars 2014, volume 2014 V, numéro 1098, renouvelée selon bordereau en date du 31 décembre 2019

publié et enregistré au service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1, le 6 janvier 2020, volume 2020V n° 6.

Il a été délivré par exploit de Maître Pierre TREMOULET, huissier de justice à CARPENTRAS, le 2 juin 2022 un commandement de payer valant saisie immobilière pour paiement des sommes suivantes :

- Principal : 310.000€
- Intérêts moratoires échus du 26 février 2019 au 22 mai 2022 au taux conventionnel de 5% l'an : 50.194,52€
- Intérêt moratoires postérieurs jusqu'au règlement au taux conventionnel de 5% l'an : pour mémoire
- Outre tous autres dus notamment au titre des frais judiciaires et d'exécution jusqu'au règlement : pour mémoire

Soit la somme de 360.194,52€ sauf mémoire (décompte arrêté au 22 mai 2022), due en principal, intérêts (intérêts moratoires au taux conventionnel de 5% l'an) et accessoires.

Le commandement de payer a été dénoncé par exploit de Maître Pierre TREMOULET, huissier de justice à CARPENTRAS, le 3 juin 2022.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées selon le cas par les articles R 321-1 à R 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

A défaut de règlement des sommes dans le délai de huit jours, le commandement de payer valant saisie immobilière a été régulièrement publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1, le 23 juin 2022, volume 2022S, numéro 59.

Le service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1 a délivré le 23 juin 2022 un état hypothécaire sur formalités certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

Par exploit de Maître Pierre TREMOULET, huissier de justice à CARPENTRAS, en date du 22 août 2022, Madame [redacted] a fait délivrer [redacted] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation par devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS pour le 27 septembre 2022 9h00.

Au jour de la délivrance de l'assignation la créance de Madame [redacted] s'établissait comme suit :

- Principal : 310.000€
- Intérêts moratoires échus du 26 février 2019 au 22 mai 2022 au taux conventionnel de 5% l'an : 50.194,52€

- Intérêts moratoires échus du 23 mai 2022 au 12 août 2022 au taux conventionnel de 5% l'an : 3.482,19€
- Intérêt moratoires postérieurs jusqu'au règlement au taux conventionnel de 5% l'an : pour mémoire
- Outre tous autres dus notamment au titre des frais judiciaires et d'exécution jusqu'au règlement : pour mémoire

Soit la somme de **363.676,71€ sauf mémoire (décompte arrêté au 12 août 2022)**, due en principal, intérêts (intérêts moratoires au taux conventionnel de 5% l'an) frais et accessoires.

Il est ressorti de l'état hypothécaire sur formalités délivré par le service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1 le 24 juin 2022 et certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière, l'existence de créanciers inscrits.

Dans le délai prescrit par l'article R 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution, les dénonces du commandement de payer valant saisie immobilière contenant assignation à comparaitre à l'audience d'orientation ont été régularisées.

Lesdites dénonces seront annexées par voie de dire ultérieur au présent cahier des conditions de vente.

### **DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS SAISIS**

La pleine propriété d'un immeuble à usage d'habitation avec dépendances et terrains attenants sis 49 Chemin du Psylum 84210 PERNES LES FONTAINES d'une contenance totale de 6750ca cadastré :

- Section BX, numéro 96, lieudit 49 Chemin du Psylum, d'une contenance de 1875ca
- Section BX, numéro 97, lieudit Le Paty, d'une contenance de 3065ca
- Section BX, numéro 98, lieudit Le Paty, d'une contenance de 1810ca

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

### **Procès-verbal de description des lieux**

En application des article R 322-1 et R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution le procès-verbal de description des lieux a été dressé par acte de Maître Pierre TREMOULET, huissier de justice à CARPENTRAS, le 20 juin 2022 et demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **Dossier de diagnostic technique**

En vertu de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique établi par la SARL A2P les 27 juin 2019 et 27 janvier 2022 et le cabinet EXIM EXPERTISES le 28 janvier 2013 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente et comprend les documents suivants :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1334-13 du Code de la santé publique ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

Au jour de la rédaction du présent cahier des conditions de vente, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du code de la santé publique visés par l'article L 271-4 du Code de la construction n'a pas été communiqués au créancier poursuivant.

Il fera l'objet d'un dire ultérieur en cas de communication.

## **Renseignements urbanisme et environnement**

Une note d'informations urbanisme et environnement contenant extrait de plan cadastral établie par le cabinet ATGTSM le 2 juillet 2019, géomètre expert à CAVAILLON demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

## **Occupation**

Au jour de la rédaction du présent cahier des conditions de vente, le bien est occupé par le débiteur saisi.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des indemnités d'occupation et de l'expulsion du débiteur saisi ainsi que de tout occupant de son chef qui seraient rendues nécessaires et ce sans recours possible envers quiconque.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte en date du 19 février 1999 reçu par Maître MADON, notaire à AVIGNON, publié et enregistré au service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1 le 7 avril 1999, volume 1999P, numéro 2475.

Les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse en aucune façon être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

## **SERVITUDES**

L'état hypothécaire sur formalité délivré par le service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1 le 24 juin 2022 ne révèle aucune servitude active ou passive grevant les biens saisis.

A la connaissance actuelle du poursuivant, les biens saisis ne sont grevés d'aucune servitude active ou passive.

## **BAUX**

A la connaissance actuelle du poursuivant, il n'a été consenti aucun bail de quelque nature que ce soit sur les biens saisis.

## **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 cahier des conditions de vente.

## **CONDITION DE LA VENTE JUDICIAIRE ET MISE A PRIX**

L'audience d'orientation aura lieu le **mardi 27 septembre 2022 à 9h00** par devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, sis 52 Place Charles de Gaulle 84200 CARPENTRAS.

Conformément à l'article R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution :

*« 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. »*

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le Juge de l'Exécution dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision.

Le Juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000€)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Aux termes de l'article L 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

*« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.  
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »*

### **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

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

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat, à l'aide des 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 judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de

celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou huissier, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics qui ont pu être établis sont annexés au présent cahier des conditions.

Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

## **CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 1 – 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 – Modalités 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.

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 opposables 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 – Prémption et droits assimilés**

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 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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'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, 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.

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 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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 – 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 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 propriété**

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 – Désignation du séquestre**

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 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, 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 et des émoluments**

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 coacquéreurs**

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 – 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 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 – 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 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 *pro rata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **Article 22 – Titre 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.



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 créancier de premier 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 copropriété**

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.

Ainsi fait à CARPENTRAS, par Maître Laura AUBERY, avocat au Barreau de CARPENTRAS et celui du créancier poursuivant,

Le 24 août 2022

## **PIECES ANNEXEES**

1. Copie exécutoire d'un acte reçu le 25/02/2014 par Maître BOIDART, Notaire à SAINT RAPHAEL, contenant reconnaissance de dette et affectation hypothécaire
2. Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée au service de la publicité foncière d'AVIGNON bureau 1, le 21/03/2014, volume 2014V, numéro 1098
3. Bordereau de renouvellement du 31/12/2019 publié et enregistré le 06/01/2020 volume 2020V n° 6
4. Commandement de payer valant saisie immobilière du 02/06/2022
5. Dénonce commandement de payer valant saisie au conjoint
6. Demande de renseignement sur formalités du 24/06/2022 – publication du commandement de payer valant saisie le 23/06/2022 volume 2022S n° 59
7. Demande initiale de renseignement 2021H38419
8. Copie assignation à l'audience d'orientation délivrée le 22/08/2022
9. PV descriptif établi par Maître TREMOULET
10. Plan cadastral
11. Relevé de propriété
12. Matrice cadastrale
13. Diagnostics
14. Note d'information urbanisme et environnement