

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

SERVICE PUBLICITE FONCIERE	DEPOT	DATE
PUBLICATION	TAXE	SALAIRES

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

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS :

DESIGNATION :

Une parcelle de terre avec construction y édifée, située sur la commune d'ISTRES (BOUCHES-DU-RHONE) 13800, la Grande conque 38 rue de la farandole, cadastrée lieu-dit Tour de Nedon section CV 0533 d'une contenance de 1a 69 ca.

* * *

SAISIS AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société INTRUM DEBT FINANCE AG - anciennement INTRUM JUSTITIA DEBT FINANCE AG Société Anonyme – RCS Zug Suisse CH 020 3 020 910 7 – ayant son siège Industriestrasse 13c – CH-6300 ZUG SUISSE représentée par la société INTRUM CORPORATE – SAS au capital social de 26.155.000,00 Euros immatriculée sous le numéro B 797 546 769 RCS NANTERRE dont le siège social est situé au Immeuble les passerelles 104 avenue Albert 1^{er} 92500 RUEIL MALMAISON agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société anonyme au capital de 546 601 552,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542.097.902, dont le siège social est 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS 09, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes.

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 16 juin 2023.

Ladite société agissant comme créancière inscrite, partie saisissante et poursuivante.

AYANT POUR AVOCAT Maître Laurence DE SANTI, membre de la SCP DRUJON D'ASTROS & Associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats, inscrits à la Cour d'appel de d'Aix-en-Provence, domiciliée Les Patios de Forbin 9 Bis, Place John Rewald, 13100 AIX-EN-PROVENCE, laquelle se constitue sur la présente sommation et ses suites et au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile et où seront notifiés tous dires et observations éventuelles.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Mabrouk BARBACHI, né le 24 mai 1972 à BOUGAA, de nationalité française, domicilié 38 rue de la Farandole La Grande Conque 13800 ISTRES

Madame Kadra MERATI, née épouse BARBACHI le 17 avril 1967 à ISTRES (13), de nationalité française, domiciliée 38 rue de la Farandole La Grande Conque 13800 ISTRES

DEBITEURS SAISIS

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 10 juillet 2024 par Maître Laurent SCHELOUCH, membre de la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaire de justice demeurant 394 avenue Ponticelli et des poilus de la guerre 14-18, à 13130 BERRE-L'ETANG

EN VERTU :

-d'un acte de prêt reçu par Maître Capucine LESAULT-LAURET Notaire à PONT DE L'ARCHE, en date du 2 janvier 2015, contenant prêt consenti par la SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE d'une somme de 187.230,79 Euros à Monsieur Mabrouk BARBACHI et à Madame Kadra MERATI.

-d'une hypothèque conventionnelle publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE le 20 janvier 2015 Vol 2015 V n°187 avec effet jusqu'au 15 janvier 2030.

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE 178.664,37 € :

La somme de **178.664,37 €** (cent soixante-dix-huit mille six cent soixante-quatre euros et trente-sept centimes) se décompose comme suit :

- Capital restant dû au 15 septembre 2018	151.532,34€
- Intérêts et accessoires au 15 septembre 2018	22.235,09€
- Intérêts de retard au taux de 4,15% sur 151.562,34euros du 17 septembre 2018 au 1 ^{er} juillet 2019	4.961,00€
- Prime d'assurance avancée du 17 septembre 2018 au 19 janvier 2020	74,11€
- Acompte du 20 janvier 2020 au 20 août 2020	-390,00€
- Acompte du 1 ^{er} octobre 2020 au 1 ^{er} décembre 2022	-1.495,00€
- Intérêts de retard au taux de 4,15% sur 151.562,34euros du 1 ^{er} novembre 2023 au 11 février 2024	1.746,83€

TOTAL RESTANT dû au 12 février 2024, sauf mémoire : 178.664,37€

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents de poursuite faits ou à faire susceptibles d'être avancés pour le recouvrement de ladite créance et à la conservation du gage et sous réserve de tout autre dû, droit et action, des intérêts, frais et légitimes accessoires, et sous réserve de tout versement non pris en compte et en cours d'enregistrement.

Sans préjudice de tous autres dûs, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement comporte les énonciations prescrites par les articles R.321-3 et R.322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière le 19 juillet 2024

Le Service de la Publicité Foncière a délivré le 19 juillet 2024 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

De même et par exploit du ministère de Maître Laurent SCHELOUCH, membre de la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaire de justice, demeurant ,394 avenue Ponticelli et des poilus de la guerre 14-18, à 13130 BERRE-L'ETANG a fait délivrer assignation à Monsieur Mabrouk BARBACHI, Madame Kadra MERATI et une dénonce et assignation à la SA CAISSE D'EPARGNE CEPAC, à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE pour le 18 novembre 2024 à 9 heures.

Selon l'article 2201 du Code Civil et l'article L.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est procédé soit à la vente amiable des biens sur autorisation judiciaire soit par adjudication.

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS ET OCCUPATION

Une parcelle de terre avec construction y édifiée, située sur la commune d'ISTRES (BOUCHES-DU-RHONE) 13800, la Grande conque 38 rue de la farandole, cadastrée lieu-dit Tour de Nedon section CV 0533 d'une contenance de 1a 69 ca.

→ consistant en une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée d'une superficie au sol totale de 110,94 m² (superficie loi Carrez 86,71m²) comprenant :

- Au rez-de-chaussée : pièce « à vivre » avec cuisine ouverte à l'américaine, un WC indépendant et un garage transformé en un petit dégagement desservant une salle de bain et une chambre

- A l'étage : un palier dessert 3 chambres à coucher, un wc indépendant, ainsi qu'une salle d'eau à ce jour condamnée.

- on accède à la maison en franchissant d'abord une terrasse carrelée au centre de laquelle se trouve un palmier. Une baie vitrée en aluminium ouvre ensuite sur une véranda carrelée au sol, avec lambris sur les parois murales. La porte d'accès à la maison se trouve dans cette véranda. L'accès à la maison s'effectue par la rue de la farandole ; le site est séparé de la voie publique par un muret en béton faisant office de clôture.

* * *

En conséquence, il sera procédé, à l'audience de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE (13100), siégeant TRIBUNAL JUDICIAIRE JEX IMMOBILIER 40 Boulevard Carnot, à la vente judiciaire en un seul lot de l'immeuble désigné comme ce dessus et au commandement sus-indiqué et plus amplement décrit selon procès-verbal descriptif établi par maître Laurent SCHELOUCH le 24 juillet 2024 annexé au présent cahier des conditions de vente.

Selon PV descriptif ci-dessus évoqué en date du 24 juillet 2024, le bien est actuellement occupé par monsieur et madame BARBACHI et leur fille majeure.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation du bien sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens immobiliers et droits indivis appartenant à Madame Kadra MERATI épouse BARBACHI, née le 17 avril 1967 à ISTRES (FRANCE), et Monsieur Mabrouk BARBACHI, né le 24 mai 1972 à BOUGAA (ALGERIE), par suite de l'acte de vente reçu par Maître MAZET Notaire à ISTRES (BdR), le 9 novembre 2009, publié le 4 décembre 2009, Volume 2009 P n° 6415

DOSSIER DE DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé le 24 juillet 2024 par Maître Laurent SCHELOUCH (SAS HUISSIERS REUNIS), Commissaire de Justice.

Ce procès-verbal descriptif est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Il a en outre été dressé par la Société GENERAL SERVICES CONTROLES les états, constats et diagnostics en annexe au PV descriptif:

-Certificat de surface privative Loi Carrez :

La surface Loi Carrez totale est de 86,71 m2.

La surface au sol totale est de 110,94 m2.

La société GENERAL SERVICES CONTROLES a également établi :

- Le rapport ERP
 - Les rapports amiantes et termites;
 - Le diagnostic de l'installation électrique ;
 - Le diagnostic de l'installation GAZ ;
- Dont copies sont annexées ci-après.

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société INTRUM DEBT FINANCE AG ni à l'encontre de son avocat poursuivant la vente.

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des charges le dossier de diagnostic technique

Il est rappelé que :

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, lequel arrêté a pris effet depuis le 15 juillet 2000 (arrêté préfectoral du 7 juin 2000).

Pour ce qui concerne les dispositions tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et le décret d'application du 3 Juillet 2000 conduisent à prendre un arrêté préfectoral lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés dans des zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Par arrêté en date du 19 juillet 2001, modifié le 10 août 2001, de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque créant une zone de surveillance et lutte contre les termites et ce, avec effet à compter du 1er septembre 2001.

En date du 7 février 2006 (ci-annexé), Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, a pris un arrêté relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

A titre d'information complémentaire, il est précisé que depuis le 1er novembre 2007, tous les états sont regroupés dans un document unique intitulé « DDT » (dossier de diagnostic technique) qui sera annexé au présent cahier.

INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels enchérisseurs :

- des dispositions de l'**article L 128-2** du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif, installées avant le 1er janvier 2004, doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004. »

- des dispositions de l'**article R 128-2** du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues, avant la première mise en eau, d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. »

INFORMATION SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME, LES TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme devront être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Ils pourront y être également consultés.

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

CLAUSES **&** **CONDITIONS GENERALES**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.311-1 à L.334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Il est applicable tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication qui auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

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 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

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.

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 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 : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

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 consignée 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 R322-23 du Code des Procédures Civiles d'exécution après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, 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 L313-3 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 de l'article 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 la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

- a) de le publier au bureau du 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 propriété

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

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 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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.

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.

En lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Urbanisme

Les renseignements d'urbanisme devront être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Ils pourront y être également consultés.

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 des lots immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Article 28 – Mise à prix

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

80.000€ (QUATRE-VINGT MILLE EUROS)

Audience d'orientation :

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

Lundi 18 Novembre 2024 à 9 heures

Ainsi fait et dressé par Maître Laurence DE SANTI, Avocat poursuivant, demeurant Les Patios de Forbin 9 Bis, Place John Rewald, 13100 AIX-EN-PROVENCE, LAQUELLE se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A AIX EN PROVENCE,
Le 12 septembre 2024**

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- Procès-verbal descriptif de l'immeuble du 24 juillet 2024 et diagnostics