

SERVICE DES
SAISIES IMMOBILIERES
REÇU LE

21 JUIL. 2022

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX-EN-PROVENCE

Références :
Dossier 312649 - CER / SOD
[REDACTED]
Cahier des conditions de vente

JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Déposé le 21 juillet 2022

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

**Une maison d'habitation de type T4
10, impasse Elsa Triolet
13920 SAINT MITRE LES REMPARTS**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) société anonyme au capital de 124.821.566 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid - 75008 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Créancière inscrite en vertu d'une inscription au titre d'une hypothèque judiciaire publiée au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 octobre 2020 sous les références 1324P02 2020V3365 ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 novembre 2020, sous les références 1324P02 2020V3876 ; en en vertu d'une hypothèque judiciaire publiée le 10 février 2022 sous les références provisoires 1324P02 2022V00597.

Ayant pour avocat postulant :

Maître Lisa VIETTI, Avocat au Barreau d'Aix-en-Provence, y demeurant Espace Beauvalle, Bât. C, 6 rue Mahatma Gandhi - 13090 AIX EN

PROVENCE, associée de la **SELARL JURISBELAIR**, société d'avocats inter-barreaux dont le siège social est sis 50, rue Breteuil – 13006 MARSEILLE ;
Tél : 04 91 92 10 23,

Ayant pour avocat plaidant :

La SELARL CVS (Cornet Vincent Ségurel), **Maître Cécile ROUQUETTE-TÉROUANNE**, Avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 251, boulevard Pereire – 75017 PARIS ; Tél. 01.40.73.73.40 - Fax 01.40.73.73.30 - Toque : P98.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

1. Par acte authentique du 30 octobre 2006 assorti de la formule exécutoire, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIER RHONE-AIN (CIFFRA), aux droits de qui se trouve la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), a consenti à [REDACTED] et [REDACTED] un prêt d'un montant de 185.501,00 €, pour financer l'acquisition d'un lot dans un ensemble immobilier, dénommé « LE PRE LONGVERNAY » Lieudit Lauvernay – Chemin de Chez Tupin – 74500 LUGRIN.

Par acte authentique du 10 juin 2005 assorti de la formule exécutoire, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIER RHONE-AIN (CIFFRA), aux droits de qui se trouve la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt d'un montant de 237.012,00 €, pour financer l'acquisition d'un en VEFA de deux lots, sis « LES RESIDENTIELLES DE GERZAT », Lieudit « Neige Boeuf » - 63360 GERZAT.

2. Lors de l'assemblée générale extraordinaire et ordinaire du 24 décembre 2007, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE a décidé de sa fusion avec la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) par voie d'absorption de cette dernière. Il a été en outre voté le changement de sa dénomination sociale EN CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA).

En outre, le 1^{er} juin 2015 a été opérée la fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA).

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT vient donc aujourd'hui aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA).

3. Monsieur et Madame [REDACTED] ont cessé de régler les échéances de ces prêts.

C'est dans ces conditions que la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA), a prononcé la déchéance du terme et l'exigibilité des sommes dues et a assigné les époux AUGÉ en paiement du solde de ces prêts.

Par jugement du 28 juin 2018, le Tribunal de grande instance d'AIX-EN-PROVENCE a :

- Condamné solidairement Monsieur AUGÉ et Madame [REDACTED], à payer au CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT la somme de 64.193,12 euros au titre du prêt n°96644 et la somme de 129.408,82 euros au titre du prêt n°94650 avec intérêts au taux contractuel de 4,5% l'an à compter du 30 juillet 2015 ;
- Dit n'y avoir lieu à ordonner la capitalisation des intérêts ;
- Débouté Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], épouse [REDACTED] de leurs demandes reconventionnelles ;
- Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Condamné solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] à payer au CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les époux [REDACTED] ont interjeté appel de cette décision le 16 août 2018.

Par arrêt du 2 juillet 2020, la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE a :

- Déclaré irrecevable l'exception de nullité de l'assignation introductive d'instance ;
- Infirmé le jugement du tribunal de grande instance d'AIX-EN-PROVENCE en ce qu'il a débouté la SA CIFD de sa demande au titre de la clause pénale et au titre de la capitalisation des intérêts ;

Statuant à nouveau :

- Condamné Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à payer à la SA CIFD :
 - o La somme de 4.354,79 euros avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2015, au titre de la clause pénale afférente au prêt n°94644 ;
 - o La somme de 8.708,22 euros avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2015 au titre de la clause pénale afférente au prêt n°94650 ;
- Dit que les intérêts échus au moins pour une année entière, de toutes les sommes dues par les époux [REDACTED] à la SA CIFD produiront intérêt ;
- Confirmé pour le surplus le jugement déféré.

L'arrêt du 2 juillet 2020 a été signifié par les époux [REDACTED], le 22 juillet 2020.

Monsieur et Madame [REDACTED] ne se sont pas acquittés des causes de l'arrêt.

Sur le fondement de ces décisions, le CIFD a fait inscrire sur le bien objet des présentes deux hypothèques judiciaires :

- Une hypothèque judiciaire publiée au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 octobre 2020 sous les références 1324P02 2020V3365 ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 novembre 2020, sous les références 1324P02 2020V3876 ;

- Une hypothèque judiciaire complémentaire publiée le 10 février 2022 sous les références provisoires 1324P02 2022V00597.

4. Le poursuivant sus dénommé et domicilié, suivant exploit de Maître Philippe de MARANS de la SELARL HEXACTE, Huissiers de justice à MARTIGUES, en date du 7 avril 2022, a fait signifier, deux commandements de payer valant saisie immobilière à :

Monsieur [REDACTED], né le 25 mai 1954 à VERSAILLES (78000), de nationalité française, médecin, demeurant 10, impasse Elsa Triolet – 13920 SAINT MITRE LES REMPARTS, époux de Madame [REDACTED],

Madame [REDACTED], née le 10 juin 1958 à CHATOU (78400), de nationalité française, salariée, demeurant 10, impasse Elsa Triolet – 13920 SAINT MITRE LES REMPARTS, épouse de Monsieur [REDACTED]

D'avoir à payer dans les huit jours au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié.

La somme de 389 717,06 € arrêtée au 11 mars 2022, sauf à parfaire, se décomposant comme suit :

Montant des sommes dues pour le prêt n°4000094644 suivant arrêt de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE du 02/07/2020

64 193,12 €

Clause pénale afférente du prêt n°4000094644

4 354,79 €

Montant des sommes dues pour le prêt n°4000094650 suivant arrêt de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE du 02/07/2020

129 408,82 €

Clause pénale afférente du prêt n°4000094650

8 708,22 €

Montant des sommes dues pour le prêt n°4000041001 suivant jugement du Tribunal judiciaire d'Aix en Provence en date du 14/09/2020

177 706,08 €

Intérêts au taux contractuel de 4,50% sur les sommes de 64.193,12€ et 129.408,82€ du 30/07/2015 au 11/03/2022

57 690,43 €

Intérêts au taux contractuel de 4,50% sur les sommes de 64.193,12€ et 129.408,82€ du 12/03/2022 jusqu'au parfait paiement

Mémoire

Intérêts au taux légal sur les sommes de 177.706,08€ du 27/01/2015 au 11/03/2022

11 126,21 €

Intérêts au taux légal sur les sommes de 177.706,08€ du 12/03/2022 jusqu'au parfait paiement

Mémoire

Condamnation à l'article 700 du Code de procédure civile suivant jugement du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence en date du 28/06/2018

2 000,00 €

Condamnation à l'article 700 du Code de procédure civile suivant Arrêt de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE en date du 02/07/2020

3 000,00 €

Dépens

Mémoire

Versements perçus

-68 470,61 €

Total outre mémoire (sauf actualisation)

389 717,06 €

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions notamment de frais et justice et d'exécution.

Ces commandements sont demeurés sans effet.

Le commandement a été publié auprès du Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2 le 30 mai 2022, sous les références provisoires 1324P02 S00011.

Par exploit de Maître Philippe de MARANS de la SELARL HEXACTE, Huissiers de justice à AIX EN PROVENCE, en date du 20 juillet 2022, le créancier poursuivant a fait délivrer à Monsieur et Madame [REDACTED], une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du :

LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022 A 9 HEURES 30

A l'audience et par-devant Madame, Monsieur le Juge de l'exécution
près le Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE
Madame, Monsieur le Juge de l'exécution
Palais de Justice
40 boulevard Carnot
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé, le 3 juin 2022, par Maître Philippe de MARANS de la SELARL HEXACTE, Huissiers de justice à AIX EN PROVENCE, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

LA VENTE INTERVIENDRA EN UN LOT

COMMUNE DE SAINT MITRE LES REMPARTS

10, impasse Elsa Triolet – 13920 SAINT MITRE LES REMPARTS

Cadastré section AC 68 à AC 70,

Une maison individuelle à usage d'habitation dépendant du groupe d'habitations « Les plaines d'Arnettes », de type 4, élevée d'un étage sur rez de chaussée et d'une superficie habitable d'environ 83,50m², comprenant :

- au rez de chaussée : porche, hall d'entrée, cuisine, séjour, WC, placard,
- et à l'étage : trois chambres, salle de bains, placards,
- avec garage attenant.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un procès-verbal de remaniement de cadastre publié au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2 le 8 novembre 2011 sous les références 1324P02 2011P7526.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur [REDACTED] pour les avoir acquis :

- Pour la parcelle de terre anciennement cadastrée Section B4012, B 3713 et B3709 (nouvellement cadastrée AC 68 à 70) de la société HLM LE NOUVEAU LOGIS PROVENCAL (RCS B330 881 814) par acte du 5 décembre 1991, publié auprès du Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 11 mars 1992, sous les références 1992P1592.
- Pour la maison, en l'état futur d'achèvement, anciennement cadastrée Section B3710, B 3711, B 3715 et B3723 (nouvellement cadastrée AC 68 à 70) de la société HLM LE NOUVEAU LOGIS PROVENCAL (RCS B330 881 814) par acte du 10 mai 1988 publié auprès du Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 juillet 1988, sous les références 1988P4121.

SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE MIS EN VENTE

Selon les renseignements fournis par Monsieur le Directeur du Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, dans ses états hypothécaires certifiés au 31 mai 2022, le commandement de payer valant saisie ayant été publié au Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 30 mai 2022 sous les références provisoires 1324P02 S00011, l'immeuble présentement mis en vente est grevé des inscriptions suivantes :

- Une hypothèque judiciaire publiée au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 octobre 2020 sous les références 1324P02 2020V3365 ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au Service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2, le 6 novembre 2020, sous les références 1324P02 2020V3876, au profit du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, créancier poursuivant,
- Une hypothèque judiciaire complémentaire publiée le 10 février 2022 sous les références provisoires 1324P02 2022V00597, au profit du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, créancier poursuivant.

MISE A PRIX

La Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, créancier poursuivant, fixe la mise à prix des biens désignés ci-dessus en vue de leur vente aux enchères publiques à l'une des audiences de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE à la somme de :

**Sur une mise à prix de
CENT TRENTE SIX MILLE EUROS (136.000 €) outre les frais**

URBANISME

Un certificat d'urbanisme concernant les biens présentement mis en vente délivré par la Mairie de SAINT MITRE LES REMPARTS est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des indications portées aux documents présentement annexés ainsi que, d'une manière générale, des règles d'urbanisme applicables, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats ou contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

OCCUPATION

L'Huissier qui a établi le procès-verbal descriptif mentionne que le bien est occupé par les débiteurs dont c'est la résidence principale.

Le rédacteur des présentes renvoie également à la lecture de l'acte du 3 juin 2022, par Maître Philippe de MARANS de la SELARL HEXACTE, Huissiers de justice à AIX EN PROVENCE, lequel est annexé aux présentes, sur les conditions d'occupation.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens présentement mis en vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ni contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

EXPERTISES PREALABLES A LA VENTE

1. Sur la superficie (copropriété)

Si l'immeuble mis en vente relève des dispositions de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret n° 97-532 du 12 mai 1997, un relevé de la surface habitable sera établi et annexé au présent cahier des conditions de vente.

Les biens présentement mis en vente ont fait l'objet d'un certificat de surface établi par la société AUDITIM le 7 juin 2022, faisant état d'une superficie habitable totale de 84,5 m² et d'une surface au sol totale de 84,66 m², lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

2. Sur l'amiante

Si l'immeuble mis en vente a fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la Santé Publique et du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il sera dressé un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence, de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, qui sera ultérieurement annexé par un dire au présent cahier des conditions de vente.

Les biens présentement mis en vente ont fait l'objet d'un diagnostic amiante établi par la société AUDITIM le 7 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

3. Sur le plomb

Aux termes de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique :

« Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un

relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction ».

Aux termes de l'article L. 1334-6 du Code de la Santé Publique :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Aucun diagnostic relatif au plomb n'a été effectué.

4. Sur la présence ou l'absence de parasite

Si cela s'avère utile, compte tenu des constructions ou des informations fournies par la Mairie de la Commune du lieu de l'immeuble, il sera établi un état parasitaire.

Les biens présentement mis en vente ont fait l'objet d'un état termites/parasitaire établi par la société AUDITIM le 7 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

5. Sur le diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par la société AUDITIM le 7 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

6. Sur l'état de l'installation intérieure Gaz et électricité

Conformément aux dispositions des articles L. 271-6, R. 271-1 à R. 271-4 et R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 et à l'article 17 de la Loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 un état gaz et électricité doit être dressé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Un diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de l'électricité a été établi par la société AUDITIM le 7 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz n'a été dressé.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication et fera son affaire personnelle des renseignements fournis par les documents annexés au présent cahier des conditions de vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans pouvoir prétendre à diminution de prix et aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ou son propre Avocat, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence d'insectes xylophages ou autres 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.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la présence de termites et d'insectes xylophages, champignons lignivores, de plomb accessible ou d'amiante et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant, des vendeurs, leurs Avocats ou son propre Avocat, sans pouvoir prétendre à diminution de prix.

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 les titres établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

**Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 -
Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par
l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO
par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019**

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 – 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 – ÉTAT 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 – PRÉEMPTION 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 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 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 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^o 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.

* *

Fait à **AIX EN PROVENCE**, le 21 juillet 2022 *

En 18 pages

Par l'Avocat poursuivant soussigné, Maître Lisa VIETTI, Avocat au Barreau d'Aix-en-Provence,



LISTE DES PIÈCES JOINTES

Matrice cadastrale

Courrier à la Mairie

Réponse de la Mairie

Certificat d'urbanisme

Procès-verbal de description du 3 juin 2022

Dossier technique :

- Diagnostic amiante
- Etat parasitaire/termites
- Etat des installations électriques
- Etat des risques et pollutions
- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de surface

PIÈCES ANNEXES

Commandement de payer valant saisie-immobilière

Assignation à l'audience d'orientation

Relevé hypothécaire du SPF d'AIX EN PROVENCE 2 certifié le 11 février 2022

Relevé hypothécaire du SPF d'AIX EN PROVENCE 2 certifié le 31 mai 2022

Contrat de prêt du 30 octobre 2006

Contrat de prêt du 10 juin 2005

PV AG du 24 décembre 2007

Déclaration de régularité et conformité

K bis CIFD

Jugement du Tribunal de grande Instance du 28 juin 2018

Arrêt de la Cour d'appel d'Aix du 2 juillet 2020

Signification du 22 juillet 2020