

CAHIER DES CHARGES

DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître Lisa VIETTI Avocat associée au sein de la SELARL JURISBELAIR, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE postulant près le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, demeurant en cette ville, Espace Beauvalle Bâtiment C 6, rue du Mahatma Gandhi 13090, pour parvenir à la vente aux enchères publiques sur licitation à la Barre du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, au Palais de Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

Un bien immobilier sis à AIX EN PROVENCE Quartier Beaufort Lieudit Roussier 800, Chemin de Puyricard 13100. Cadastéré Section SP N° 86 et anciennement OH N° 420 pour une contenance de 2.344 m².

MISE A PRIX : 650.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.

QUALITE DES PARTIES :

La présente vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, Société Coopérative à capital variable, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le numéro 381 976 448, dont le siège social est sis 25, Chemin de Trois Cyprès 13090 AIX EN PROVENCE CEDEX 2, prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

PARTIE POURSUIVANTE

Ayant pour Avocat constitué Maître Lisa VIETTI Avocat associée au sein de la SELARL JURISBELAIR, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE postulant près le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, demeurant en cette ville, Espace Beauvalle Bâtiment C 6, rue du Mahatma Gandhi 13090 AIX EN PROVENCE, tél. 04.91.92.10.23. mail : l.vietti@jurisbelair.com.

CONTRE :

1°/ [REDACTED] né le 11 janvier 1942 à MEKNES (MAROC), de nationalité Française, [REDACTED]
[REDACTED]

2°/ Maître Simon LAURE ès-qualités de Mandataire Liquidateur à la liquidation de biens de [REDACTED] domicilié Résidence la Grand Sud 16, Bd Notre Dame 13006 MARSEILLE.

[REDACTED] née le 24 juillet 1953 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité Française, domiciliée et demeurant [REDACTED]
[REDACTED]

EN EXECUTION D'UN JUGEMENT RENDU PAR LA 4ème CHAMBRE Cabinet F DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AIX EN PROVENCE en date du 15 décembre 2014.

Le dispositif dudit jugement du 15 décembre 2014 ainsi conçu :

« Le Juge aux Affaires Familiales, statuant en chambre du Conseil et par mise à disposition au Greffe, par jugement contradictoire, susceptible d'appel, et avec exécution provisoire,

Donne acte au CREDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE de son intervention volontaire,

Déboute [REDACTED] de sa demande de partage en nature du bien immobilier indivis,

Ordonne la liquidation du bien immobilier Quartier Beaufort Lieudit Roussier 13100 AIX EN PROVENCE et cadastré section OH N° 420 et 421 pour une contenance totale de 2.344 m², acquises par acte du 2 septembre 1987 reçu par Maître DAVID Notaire à AIX EN PROVENCE et publié au 1^{er} bureau de la conservation des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 3 novembre 1987 Volume 87 P N° 9337, en application du cahier des charges qui sera déposé par Maître Serge MIMRAN VALENSI Avocat postulant avec clauses et conditions habituelles des ventes aux enchères sur licitation sur la mise à prix de 650.000 €, avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas de carence d'enchère,

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision,

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de liquidation avec distraction au profit des avocats de la cause qui en font la demande. »

Ce jugement a été frappé d'appel par [REDACTED] et par arrêt rendu par la 6^{ème} chambre D de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 15 juin 2016, la Cour a :

« Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, en dernier ressort,

Rejette l'ensemble des demandes de l'appelante,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne l'appelante à payer à Maître LAURE ès qualités de liquidateur judiciaire de [REDACTED] la somme de 3.000 € et celle de 2.000 € à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne l'appelante aux entiers dépens qui seront recouverts par le Conseil de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE»

Madame [REDACTED] s'est pourvue en Cassation mais dans la mesure où cette dernière n'a pas déposé de mémoire, la Cour de Cassation a, par ordonnance rendue le 1^{er} février 2018, constaté la déchéance du pourvoi.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des Criées et des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE au Palais de Justice, après l'accomplissement des formalités légales, le jour qui sera indiqué dans la sommation prescrite par l'article 973 du Code de Procédure Civile ou qui sera fixée par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée au plus offrant et dernier enchérisseur des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Un bien immobilier sis à AIX EN PROVENCE Quartier Beaufort Lieudit Roussier 800, Chemin de Puyricard 13100. Cadastéré Section SP N° 86 et anciennement OH N° 420 pour une contenance de 2.344 m².

On accède à la propriété par un portail assez ancien à deux vantaux donnant accès à un grand jardin arboré mais non entretenu.

Elle est composée :

REZ DE CHAUSSEE

- une entrée voutée,
- un salon-salle à manger éclairé par une baie vitrée coulissante côté salle à manger– le salon de grande taille est équipé d'une cheminée,
- une pièce d'eau,
- un W.C.
- un petit rangement sous la volée d'escaliers,
- salon N° 2 : il s'agit d'une pièce mansardée pour partie : il est éclairé par une porte-fenêtre à double vantaux,
- une cuisine éclairée par une porte-fenêtre donnant sur l'extérieur et une fenêtre. Depuis la cuisine on accède à un garage,
- un espace buanderie,

PREMIER ETAGE

On y accède par un escalier revêtu de marbre.

- un palier avec puits de lumière,
- un W.C.,
- une salle de bains

- chambre N° 1 éclairée par une fenêtre à deux vantaux. Il y a un placard intégré,
- chambre N° 2 éclairée par une fenêtre à deux vantaux. Il y a un placard intégré,
- un local rangement – repassage,
- chambre N° 3 éclairée par une fenêtre à deux vantaux. Il y a un placard intégré,
- chambre N° 4 : l’huissier n’a pu pénétrer dans cette chambre qui était fermée à clé.

Cette maison est occupée par [REDACTED].

Elle a une superficie de 225.97 m² et une surface au sol de 259.64 m².

Le procès-verbal descriptif dressé par Maître Cyril BUSUTTIL de la SCP PLAISANT – LAMBERT – BUSUTTIL Huissiers de Justice à MARSEILLE en date du 12 mars 2020 est annexé au présent cahier des charges.

Les différents diagnostics sont annexés au cahier des charges.

Tels que lesdits biens se comportent et se poursuivent avec toutes leurs aisances y attachés, et toutes constructions, additions, améliorations, ou immeubles par destination, qui pourraient y être ajoutés sans exception ni réserve.

L'extrait cadastral N° 1 est ci-après annexé.

Il est rappelé que :

L’ensemble du département des BOUCHES DU RHONE 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 07 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 08 Juin 1999 conduit 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 RHONE l’ensemble du département des BOUCHES DU RHONE est classé à risque créant une zone de surveillance et lutte contre les termites et ce, avec effet à compter du 1^{er} septembre 2001.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien appartient aux époux [REDACTED] pour avoir acquis le terrain selon acte dressé par Maître DAVID Notaire à AIX EN PROVENCE en date du 2 septembre 1987 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d’AIX EN

PROVENCE le 3 novembre 1987 Volume 87 P N° 9337 et la maison pour l'avoir faite édifier.

CLAUSES SPECIALES

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le Notaire qui a établi l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier le jugement au Syndic dès que l'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'Avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'Avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant le cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extrajudiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même Loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

Renseignements d'Urbanisme :

Les renseignements d'urbanisme sont annexés aux présentes.

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.

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1er – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution

Article 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

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

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

Article 8 – 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.

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 9 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

Article 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 1^{ère}, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être

contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la CARPA d'AIX EN PROVENCE, désigné en qualité de séquestre.

Article 13 – Versement du prix de vente

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

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

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

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

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

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

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

Article 14 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'empêche pas la purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses

suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

* *
*

MISE A PRIX

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

Un bien immobilier sis à AIX EN PROVENCE Quartier Beaufort Lieudit Roussier 800, Chemin de Puyricard 13100. Cadastéré Section SP N° 86 et anciennement OH N° 420 pour une contenance de 2.344 m².

MISE A PRIX : 650.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.

Audience d'adjudication :

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

Audience : lundi 23 NOVEMBRE 2020 à 9 heures

Ainsi fait et dressé par Maître Lisa VIETTI Avocat associée au sein de la SELARL JURISBELAIR, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, Avocat poursuivant, demeurant en cette ville, Espace Beauvalle Bâtiment C 6, rue du Mahatma Gandhi 13090, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A AIX EN PROVENCE,
Le 20 août 2020**