

CHEBLI MAHROUGHI/CHEBLI
Dossier n° : 21300440
JUGE DE L'EXÉCUTION
IMMOBILIER de TARASCON

OLIVIER MEFFRE
Avocat

Pôle Médical et Juridique
230, les Allées
13630 - EYRAGUES
Tél. : 04 90 90 98 90
Fax : 04 90 90 93 46

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE :

CLAUSES ET CONDITIONS AUXQUELLES SERONT VENDUS À L'AUDIENCE DU JUGE DE L'EXÉCUTION STATUANT EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE PRÈS LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TARASCON AU PALAIS DE JUSTICE DE LADITE VILLE, SUR LICITATION, AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHÉRISSSEUR.

ARTICLE I : POURSUIVANT LA VENTE :

Aux requête, poursuites et diligences de :

Madame Mimia MAHROUGUI née le 19/07/1949 à SETIF (Algérie), de nationalité Française, assistante maternelle, divorcée non remariée de Monsieur Lakdar CHEBLI né le 04/03/1947 à SETIF (ALGERIE), domiciliée 17, rue du Docteur FAYOLLAT à SAINT MARTIN D'HERES (38400).

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Olivier MEFFRE**, Avocat au Barreau de Tarascon, demeurant Pôle Médical et Juridique 230, Les Allées 13630 - EYRAGUES.

ARTICLE II : COLICITANT :

Monsieur Lakdar CHEBLI né le 04/03/1947 à SETIF (Algérie), de nationalité Française, retraité, divorcé non remarié de Madame Mimia MAHROUGUI née le 19/07/1949 à SETIF (Algérie), domicilié 20, Lotissement Sainte Anne, Route d'EYGALIÈRES à AUREILLE (13930) .

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Bruno BOUCHOUCHA**, Avocat Associé au Barreau de Tarascon, demeurant 6, rue Édouard MILLAUD 13150 - TARASCON.

ARTICLE III : PROCEDURE :

La vente est poursuivie en vertu de :

Un jugement, réputé contradictoire, dûment en forme exécutoire, rendu par le Tribunal de Grande Instance de Tarascon à la date du 1^{er} mars 2012.

Dont les termes sont ci-dessous retranscrits :

« *PAR CES MOTIFS :*

« *Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,*

Ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la communauté ayant existé entre Madame Mimia MAHROUGUI et Monsieur Lakdar CHEBLI sur un bien immobilier sis 20 lotissement Sainte Anne, Route d'Eygalières à AUREILLE (13930).

Désigne Monsieur Marc JUSTON ou son remplaçant en qualité de Juge commissaire pour surveiller les opérations et dresser Procès-Verbal en cas de difficulté.

Ordonne dans le cadre des opérations de partage la licitation à la barre du Tribunal de Grande Instance de Tarascon du bien immobilier sis Quartier Sainte Anne n° 20 – route d'EYGALIERES à AUREILLE (13960) référencé au cadastre « BW 208 Ste Anne Ouest Lot 20 » sur la mise à prix de 300 000 €.

Dit que Maître Vincent CLERGERIE, avocat, dressera le Cahier des Charges et procédera aux formalités d'usage en vue de cette licitation.

Dit que le produit de la vente sera déposé entre les mains du notaire en vue des opérations de partage.

(...)

Dit que les dépens, frais privilégiés de partage et de poursuite de la vente, seront recouverts et distraits dans les conditions prévues à l'article 699 du Code de Procédure Civile au profit de Maître Vincent CLERGERIE Avocat.

Renvoie les parties devant le Notaire désigné, Maître Sandrine MATHIEU-LAFOND.

Ordonne l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel. »

Ledit jugement se trouve définitif par suite de signification à partie délivrée par acte de Maître Renaud VIDAL, huissiers de justice à EYGUIERES, à la date du 11 juin 2012, et à défaut d'appel interjeté à l'encontre de cette décision, ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré au signataire par la Cour d'Appel d'Aix en Provence.

La vente est, encore, poursuivie, en vertu d'un jugement contradictoire, dûment en forme exécutoire, rendu par le Tribunal de Grande Instance de Tarascon à la date du 18 septembre 2014 dont les termes sont rapportés ci-après :

« PAR CES MOTIFS :

« Le Juge aux Affaires Familiales, statuant publiquement après débat en chambre du conseil, par décision contradictoire susceptible d'appel et prononcée par mise à disposition au greffe,

Autorise la poursuite de la licitation à la barre du tribunal de grande instance de TARASCON de l'immeuble situé quartier Ste Anne n° 20, route d'EYGALIERE à AUREILLE (13930) référence au cadastre BW 2008 St Anne Ouest Lot 20 avec mise à prix de 200 000 € et faculté de baisse du quart, du tiers puis de la moitié en cas de carence d'enchère ;

DIT que les dépens de la présente instance seront portés au passif de la communauté. »

Ledit jugement se trouve définitif par suite de signification à partie délivrée par acte de Maître Laurence PLANTIER, huissiers de justice à ARLES, à la date du 29 septembre 2014, et à défaut d'appel interjeté à l'encontre de cette décision, ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré au signataire par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 30 octobre 2014.

ARTICLE IV : DROITS DES PARTIES :

Le bien immobilier objet des présentes a été acquis par les époux CHEBLI, alors soumis au régime de communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à VIVIERS (Ardèche), le 27 septembre 1966. Les époux ont divorcé par jugement de divorce prononcé par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal de Grande Instance de Tarascon en date du 14 juin 2007, confirmé par arrêt de la 6° Chambre B de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 25 juin 2009 de sorte que les parties se trouvent en indivision post-communautaire.

Ainsi, les droits des parties dans l'actif successoral s'établissent à hauteur de moitié chacun.

ARTICLE V : DESIGNATION :

SUR LA COMMUNE D'AUREILLE (13930) :

Une villa édifée sur une parcelle de terre de 927 m², composée de quatre chambres, un salon, une cuisine, une salle d'eau et un garage, figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BW	208	Sainte Anne Ouest	0 ha 09 a 27 ca
Total			0 ha 09 a 27 ca

Ladite parcelle formant le lot numéro 20 du lotissement « Sainte Anne Ouest ».

DIVISION :

Les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « le lotissement Sainte Anne », ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir selon arrêté préfectoral du 27 mai 1983, modifié par arrêté préfectoral du 13 mars 1984 auxquels a été annexé un règlement du lotissement, le tout, déposés au rang des minutes de Maître Bernard CODACCIONI, notaire à EYGUIERES, le 11 juillet 1984, publié à la Conservation des Hypothèques de TARASCON les 20 août 1984 et 23 octobre 1984 volume 4151 numéro 3.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et attenances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, ainsi que tous immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE VI : MISE A PRIX

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

DEUX CENTS MILLE EUROS
(200 000 €).

Avec faculté de baisse d'un quart, et même du tiers et de moitié séance tenante, en cas de carence d'enchère.

ARTICLE VII : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Le rédacteur du présent Cahier des Charges s'en rapporte aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, aux termes duquel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits que ceux du saisi.

Toutefois, à titre indicatif, il est précisé, sans qu'il soit question d'engager la responsabilité de l'Avocat ou de la partie poursuivante, que ledit immeuble appartient à la partie saisie par suite des actes et faits ci-après :

Acte de vente reçu par Maître Bernard CODACCIONI, lors notaire à EYGUIERES, le 15 mai 1985, publié à la Conservation des Hypothèques de TARASCON (Bouches du Rhône), le 6 juin 1985, volume 4311, numéro 30.

Plus antérieurement :

Acquisition par Madame Adrienne DONZEL veuve BLACHE selon acte reçu par Maître Louis CODACCIONI, lors notaire à EYGUIERES, le 30 mai 1968, publié à la Conservation des Hypothèques de TARASCON (Bouches du Rhône), le 1^{er} juillet 1968, volume 917 numéro 19.

ARTICLE VIII : SERVITUDES ET URBANISME :

Par référence aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu tant d'urbanisme que de servitudes générales et feront leur affaire personnelle sans que la responsabilité du poursuivant ou de son Avocat ne puisse être recherchée.

À titre indicatif, il est précisé, sans qu'il soit question d'engager la responsabilité de l'Avocat ou de la partie poursuivante, que, à l'exception des servitudes grevant l'assiette du lotissement, aucune servitude n'a pu être relevée au sein du titre des parties licitantes.

ARTICLE IX : SITUATION LOCATIVE :

Le bien immobilier dont s'agit est occupé par Monsieur Lakdar CHEBLI, coïndivisaire, en sorte que l'immeuble apparaît libre à la vente.

ARTICLE X : MISE EN ŒUVRE DES DROITS DE PREEMPTION :

À la diligence du Greffe du Juge de l'Exécution Immobilière, notification interviendra au Maire de la Commune du lieu de situation de l'immeuble, ou à tout autre titulaire d'un droit de préemption et ce pour l'hypothèse où une autorité publique pourrait bénéficier d'un quelconque droit.

ARTICLE XI : CLAUSE D'ATTRIBUTION ET DE SUBSTITUTION :

Les clauses respectives d'attribution (figurant à l'article XXVI des conditions générales ci-après) et de substitution (figurant à l'article XXVI) seront mises en œuvre de la manière suivante :

- Clause d'attribution : inapplicable : non prévue par le jugement ordonnant la licitation.
- Clause de substitution : inapplicable : absence d'accord de la partie poursuivante.

ARTICLE XII : OBSERVATIONS :

L'Avocat présentement constitué poursuivant la vente, déclare avoir extrait l'origine de propriété d'actes publiés à la Conservation des Hypothèques et dans les documents fournis à l'occasion de la poursuite.

En conséquence, il décline toute responsabilité en raison des omissions ou erreurs qui pourraient s'être glissées dans la désignation, le contenu ou l'origine, renvoyant tous intéressés à consulter tous titres ou documents pouvant s'appliquer de ce chef et rectifier s'il y a lieu.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

ARTICLE I : 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, pour partie, des article R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE II : 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.

ARTICLE III : BAUX ET LOCATIONS :

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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.

À 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 la vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'auraient pas été portés 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 des conditions de ventes, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'Avocat rédacteur.

ARTICLE IV : PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES :

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 V : 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 au vendeur 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 VI : 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 : ENCHERES :

ARTICLE VII : RECEPTION 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 VIII : GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR :

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE IX : SURENCHERE :

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.

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 X : RÉITERATION DES ENCHÈRES :

À 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 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III : VENTE :

ARTICLE XI : 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 XII : DESIGNATION DU SEQUESTRE :

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la C.A.R.P.A. de TARASCON, désignée en qualité de séquestre.

ARTICLE XIII : VERSEMENT DU PRIX DE LA 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.

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 XIV : 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 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.

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 XV : DROITS DE MUTATION :

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu.

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 justificatif, des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE XVI : OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS :

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 : DISPOSTIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE :

ARTICLE XVII : DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT :

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 venderesses, 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'acquéreurs, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE XVIII : 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, au frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

À 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, celles-ci ne pouvant être arrêtées que par le remboursement.

ARTICLE XIX : 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 ou en cas de surenchère, que le jour de la vente sur surenchère.
- b. Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, qu'à partir du 1^{er} jour du terme qui suit 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 XX : 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 XXI : TITRES DE PROPRIÉTÉ :

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et des 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 XXII : PURGE DES INSCRIPTIONS :

La vente sur licitation n'emporte pas 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 XXIII : ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Le Juge de l'Exécution 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 de Grande Instance 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 XXIV : 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 du 10 juillet 1965 (modifiée par la Loi 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 XXV : IMMEUBLES 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 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.

Arrêté, fait et dressé par Maître Olivier MEFFRE, Avocat

À Eyragues, le 3 mars 2015.