

AILLAUD ARAKELIAN/AILLAUD
PHEREKYDE (LICITATION)
Dossier n° : 21400593
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
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 TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TARASCON
AU PALAIS DE JUSTICE DE LADITE VILLE, SUR LICITATION, AU
PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHÉRISSEUR.

ARTICLE I : POURSUIVANT LA VENTE :

Aux requête, poursuites et diligences de :

Madame AILLAUD Catherine Marie née PAREUX le 15/01/1921 à PARIS
(75007), de nationalité Française, sans emploi, veuve non remariée de Monsieur
Yves Marie AILLAUD, domiciliée 6, rue du Capricorne, Les Chênes Verts - La
Bouverie à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520).

Madame ARAKELIAN Frédérique Marie Jeanne née AILLAUD le 19/01/1954 à
TARASCON (13150), de nationalité Française, Infirmière en invalidité, veuve
non remariée de Monsieur Robert ARAKELIAN, domiciliée 6, rue du Capricorne,
Les Chênes Verts- La Bouverie à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520).

Ayant pour Avocat, **Maître Olivier MEFFRE**, Avocat au Barreau de Tarascon, demeurant Pôle Médical et Juridique 230, Les Allées 13630 - EYRAGUES, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites en licitation et leurs suites.

ARTICLE II : COLICITANTS :

Monsieur AILLAUD Guy Jean Gabriel né le 16/04/1948 à TARASCON (13150), de nationalité Française, retraité, époux de Madame Marie Catherine PELTIER, domicilié Chemin du Jotterie, Le Vieux Bourg à SAINT ETIENNE DE CHIGNY (37230).

Madame PHEREKYDE Marie Françoise née AILLAUD le 09/02/1946 à TARASCON (13150), de nationalité Française, retraitée, épouse de Monsieur Alexandre Stefan PHEREKYDE, domiciliée 191, rue Saint Charles à PARIS (75015).

Ayant pour avocats, **Maître Isabelle MAGNIER**, Avocat au Barreau de TARASCON, assistée de la **SCP COUTURIER LEVI**, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN et AIX EN PROVENCE et encore, la **SCP BREMOND VAISSE RAMBERT ET ASSOCIÉS**, Avocats au Barreau de PARIS.

ARTICLE III : PROCÉDURE :

La vente est poursuivie en vertu de :

Un jugement, contradictoire, dûment en forme exécutoire, rendu par le Tribunal de Grande Instance de Tarascon à la date du 1^{er} août 2013, confirmé par arrêt de la 1^o Chambre B de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 27 février 2014.

Dont les termes sont ci-dessous retranscrits :

« *PAR CES MOTIFS :*

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe.

Vu l'article 792 du Code Civil ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi de l'affaire devant le Juge de la Mise en État.

Vu l'article 815-5-1 du Code Civil ;

Autorise l'aliénation du bien immeuble indivis constitué par : une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec cour intérieure située 32 rue CARNOT à SAINT REMY DE PROVENCE (Bouches du Rhône) figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes : section AB numéro 140 pour une contenance de 2 ares 57 centiares.

Déboute Madame AILLAUD et Madame Frédérique ARAKELIAN née AILLAUD de leur demande d'être autorisées à vendre de gré à gré sous la condition d'un prix minimum en application de l'alinéa 6 de l'article 815-5-1 du Code Civil.

Ordonne qu'il soit procédé à la licitation dudit bien à la barre du Tribunal de Grande Instance de TARASCON sur la mise à prix de 500 000 € avec faculté de baisse de mise à prix du quart, du tiers et de moitié séance tenante en cas de carence d'enchères les frais de licitation étant à la charge de la succession.

Dit que Maître Olivier MEFFRE, Avocat, dressera le cahier des charges et procédera aux formalités d'usage en vue de cette licitation.

Désigne la Caisse de Règlement des Avocats au Barreau de TARASCON (CARPAT) en qualité de séquestre du prix de vente.

Dit que le produit de la vente ne peut faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

Désigne Monsieur le Président de la Chambre des Notaires des Bouches du Rhône avec faculté de délégation à l'effet de procéder à la répartition du prix entre les parties en fonction de leurs droits.

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ordonne l'emploi des dépens en frais généraux à la charge de l'indivision été dit que Maître Olivier MEFFRE et Maître Isabelle MAGNIER ,Avocats, pourront les recouvrer conformément aux dispositions des articles 696 et 699 du Code de Procédure Civile. »

Ledit jugement et ledit arrêt se trouvent exécutoires par suite de signification à partie délivrée :

Pour ce qui concerne le jugement du 1^{er} août 2013 : par acte de la SCP BRISSE BOUVET LLOPIS, huissiers de justice à PARIS, à la date du 14/08/2013 et par acte de la SCP MORFOISSE, huissiers de justice à TOURS, à la date du 27/08/2013 ;

Pour ce qui concerne l'arrêt du 27 février 2014 : par acte de la SCP BRISSE BOUVET LLOPIS, huissiers de justice à PARIS, à la date du 5/03/2014 et par acte de la SCP MORFOISSE, huissiers de justice à TOURS, à la date du 20/03/2014 ;

L'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 27 février 2014 se trouve exécutoire nonobstant le pourvoi inscrit par Monsieur Guy AILLAUD et Madame Marie-Françoise PHEREKYDE, en vertu des dispositions de l'article 579 du Code de Procédure Civile.

ARTICLE IV : DROITS DES PARTIES :

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété après décès dressé par Maître Bernard CODACCIONI, Notaire à EYGUIERES (Bouches du Rhône), en date du 22 octobre 1993, les droits des parties dans les biens et droits objets de la licitation s'établissent ainsi qu'il suit :

- Madame Catherine AILLAUD : $\frac{3}{4}$ en pleine propriété et $\frac{1}{4}$ en usufruit ;
- Madame Marie Françoise PHEREKYDE : $\frac{1}{12}^{\circ}$ en nue-propriété ;
- Monsieur Guy AILLAUD : $\frac{1}{12}^{\circ}$ en nue-propriété ;
- Madame Frédérique ARAKELIAN : $\frac{1}{12}^{\circ}$ en nue-propriété.

Soit, compte tenu de l'âge de l'usufruitier, un usufruit de 10 % et des droits de chacun dans l'actif à partager s'établissant ainsi :

- Madame Catherine AILLAUD : $\frac{53}{80}^{\circ}$
- Madame Marie Françoise PHEREKYDE : $\frac{9}{80}^{\circ}$
- Monsieur Guy AILLAUD : $\frac{9}{80}^{\circ}$
- Madame Frédérique ARAKELIAN : $\frac{9}{80}^{\circ}$

ARTICLE V : DÉSIGNATION :

SUR LA COMMUNE DE SAINT RÉMY DE PROVENCE (13210) :

Une maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée située 32, rue CARNOT.

Il s'agit d'un immeuble de caractère situé en plein cœur de ville. Il comporte une superficie habitable de 280 m² environ répartie sur trois niveaux de la manière suivante :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une salle à manger, un bureau, une cuisine, une salle d'eau toilette, deux cages d'escalier.
- au premier étage : deux paliers, trois chambres, une bureau, un cabinet de toilette, une salle de bain, un WC.
- Au second étage : deux paliers, un bureau, une chambre, deux greniers aménageables, une terrasse.
- Dépendances : une pièce voutée de 29 m² (chaufferie) dans la cour intérieure.
- Cour intérieure de 118 m².
- Un passage vouté donnant accès à la cour depuis la rue CARNOT située sous un immeuble cadastré section AB n° 143 appartenant à un tiers.

Il est ici fait observer que la situation de propriété multiple affectant la parcelle AB n° 143 résulte de l'acte reçu par Maître Gilbert AVRIL, alors notaire à Saint Rémy de Provence, en date du 29 juin 1959 dont il est question à l'article VII « origine de propriété » mais que le bien n'a pas fait, depuis lors, l'objet d'un état descriptif de division.

Ledit bien figure au cadastre de ladite commune sous la désignation suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	140	32 rue CARNOT	0 ha 02 a 57 ca
Total			0 ha 02 a 57 ca

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 À PRIX

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

CINQ CENTS MILLE EUROS
(500 000 €)

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 aux parties par suite des actes et faits ci-après :

Attestation immobilière après le décès de Monsieur Yves Marie AILLAUD, survenu le 30 avril 1993 à APT (Vaucluse), reçue par Maître Bernard CODACCIONI, alors notaire à EYGUIERES, le 22 octobre 1993 dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de TARASCON le 18 novembre 1993, volume 93 P, numéro 4822.

Plus antérieurement :

Le bien immobilier dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Yves Marie AILLAUD, né le 11 octobre 1916 à Nîmes (Gard) et Madame Catherine Marie PAREUX, née à Paris (7^o arrondissement), le 15 janvier 1921 par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite suivant acte reçu par Maître Gilbert AVRIL, alors notaire à SAINT RÉMY DE PROVENCE, le 29 juin 1959, publié à la Conservation des Hypothèques de TARASCON le 21 juillet 1959, volume 127 numéro 60.

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 figure dans l'acte reçu par Maître Gilbert AVRIL le 29/06/1959 les dispositions suivant lesquelles les acquéreurs s'obligent à respecter les conditions suivantes :

« De supporter à travers la cour faisant partie de l'immeuble présentement vendu l'écoulement des eaux pluviales de la tour faisant partie de l'immeuble restant appartenir à la venderesse.

De supporter également l'existence de la descente du tout-à-l'égout de l'immeuble restant appartenir à la venderesse au moyen de la canalisation existant actuellement encastrée dans le mur du passage voûté à travers le sol dudit passage.

Pour l'entretien des chéneaux, gouttières et canalisations, la venderesse aura droit d'accès dans la cour de l'immeuble présentement vendu et dans le passage voûté, à charge de remettre les lieux en état.

De supporter l'existence des deux petits fenestrons existant actuellement dans la tour et ouvrant sur la cour, la venderesse s'interdisant expressément de créer d'autres fenêtres ou même seulement jours de souffrance sur la cour. »

ARTICLE IX : SITUATION LOCATIVE :

Le bien immobilier dont s'agit est libre de toute location ou occupation. Il est donc libre à la vente.

ARTICLE X : MISE EN ŒUVRE DES DROITS DE PRÉEMPTION :

A la diligence du Greffe du service des ventes immobilières du Tribunal de Grande Instance, 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 : 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.

ARTICLE XII : APPLICATION DES CLAUSES 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 XXVII) 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES :

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 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.

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 : PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS :

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

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

ARTICLE 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 : ENCHÈRES :

ARTICLE VII : 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 VIII : 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.

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 : 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.

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 : DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE :

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-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 : 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.

ARTICLE XXVI : 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 XXVII : 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 faire 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.

Arrêté, fait et dressé par Maître Olivier MEFFRE, Avocat

À Eyragues, le 30 mars 2015.