

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
CARPENTRAS, Département du Vaucluse.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
CARPENTRAS, Département du Vaucluse, a tranché en
l'audience publique du**

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

**auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, au
plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers
suivants :**

**Sur le territoire de la commune AUBIGNAN (84810), La Rodde
dans un ensemble immobilier dénommé « les Demeures du
Ventoux »**

Figurant au cadastre de la manière suivant :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	38	La rode	00ha 17a 92ca
AW	15	2015 avenue Majoral Jouve	05ha 70a 38ca

Lot numéro deux cent huit (208)

Dans le bâtiment GD, en rez-de-chaussée élevé d'un étage, un logement de type 3a portant le numéro G21 au plan, comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour-cuisine, placard, WC, escalier menant à l'étage,
- à l'étage : deux chambres avec un placard chacune, salle de bains avec WC incorporé, dégagement.
- terrasse

Avec les quarante-sept/dix millièmes (47/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les deux mille deux cent trente-cinq/dix millièmes (2235/10 000èmes) des parties communes particulières au bâtiment GD.

Lot numéro quatre cent quatorze (414)

Un parking extérieur portant le numéro P 225 du plan. Avec les un/dix millièmes (1/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard PECH de LACLAUSE, Notaire à NARBONNE, le 17 mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 11 avril 2008, Volume 2008 P n°2767.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié selon acte reçu de Maître Magali ORMIERES-AUTIE, Notaire à NARBONNE, le 7 mars 2019, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 25 mars 2019, Volume 2019 P n°2260.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques - Centre des Impôts Fonciers du Vaucluse - AVIGNON en date du 18 mai 2021.

Les biens appartiennent à Monsieur [REDACTED], pour les avoir acquis de la société LES DEMEURES DU VENTOUX, suivant acte reçu par de Maître Olivier RAPINAT, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à NARBONNE, 2 bis rue Littré, en date du 21 octobre 2009, et publié le 27 novembre 2009 à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON 1^{er} Bureau sous les références 2009 P n°7582.

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

à l'encontre de :

- **Monsieur** [REDACTED], de nationalité irlandaise, né le 28 mai 1974 à CORK (Irlande), célibataire, et demeurant 1 Beaumont Court Black Rock, Ballitemple Co., CORK, Irlande.

Aux requêtes, poursuites et diligences la société [REDACTED]

[REDACTED], Société Anonyme au capital de 124.821.566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid – 75008 PARIS représentée par son représentant légal en exercice domicilié audit siège social en cette qualité de droit,

Ayant pour Avocat constitué Maître Lionel FOUQUET, Avocat au Barreau de CARPENTRAS, membre de la SELARL PYXIS AVOCATS demeurant 243 boulevard Albin Durand, 84200 CARPENTRAS, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile,

Et pour avocat Plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL, y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON,

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivrés le 19 juillet 2021 par Maître Pierre TREMOULET Huissier de Justice, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice sis 20, rue Clovis Hugues, Résidence les Jardins du Lavoir – BP 50043 – 84202 CARPENTRAS CEDEX

Agissant en vertu et pour l'exécution de **la grosse en forme exécutoire d'un acte authentique reçu le 21 octobre 2009 par Maître Olivier RAPINAT**, Notaire de la Société Civile Professionnelle « Frédérique ANDRE, Olivier RAPINAT et Julie GAUTIER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à NARBONNE, 2 bis rue Littré, contenant prêt immobilier :

➤ par la société [REDACTED] à Monsieur [REDACTED] de la somme en principal de 130 500,00 €, outre frais et intérêts conventionnels, et garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON 1^{er} Bureau le 27 novembre 2009, Volume 2009 V n°3333.

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte au 10/05/2021 des sommes dues au titre du prêt immobilier n°600600000345001 :

Capital restant dû au 05/03/2013	136 592,01 €
Echéances impayées au 05/03/2013	12 784,28 €
Indemnité d'exigibilité au taux de 7 %	9 561,44 €
Frais de retard	3 800,00 €
Echéances d'assurances échues	2 997,60 €
Intérêts échus du 06/03/2013 au 10/05/2021 <i>au taux conventionnel de 1,85 %</i>	20 686,39 €
Frais de poursuite	MEMOIRE
Intérêts à courir <i>au taux conventionnel de 1,85 %</i>	MEMOIRE
Règlements perçus (saisie des loyers)	- 30 810,00 €

TOTAL DU AU 10/05/2021 OUTRE MEMOIRE 155 611,72 €

Soit au **TOTAL 155 611,72 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 10/05/2021)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de **Maître Lionel FOUQUET**, Avocat au Barreau de CARPENTRAS, membre de la SELARL PYXIS AVOCATS demeurant 243 boulevard Albin Durand, 84200 CARPENTRAS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une

audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1^{er} bureau.
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire **CARPENTRAS, siégeant place du Général de Gaulle – 84200 CARPENTRAS** ;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1^{er} bureau, le 08 septembre 2021 sous les références 2021 S n°00042.

Le Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1^{er} bureau, a délivré l'état hypothécaire sur formalité ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf. état hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 18 octobre 2021 délivré par Maître Pierre TREMOULET, Huissier de Justice, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice sis 20, rue Clovis Hugues, Résidence les Jardins du Lavoir – BP 50043 – 84202 CARPENTRAS CEDEX, le [REDACTED] a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame / Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS pour le 14 décembre 2021 à 14h00.

(Cf. assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

26 000 €
VINGT SIX MILLE EUROS

offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur le territoire **de la commune AUBIGNAN (84810), La Rodde dans un ensemble immobilier dénommé « les Demeures du Ventoux »**

Figurant anciennement au cadastre de la manière suivant :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	608	La Rodde	00ha 22a 80ca
C	623	La Rodde	00ha 19a 40ca
C	631	La Rodde	00ha 08a 10ca
C	632	La Rodde	00ha 10a 80ca
C	1202	La Rodde	00ha 33a 12ca
C	1204	La Rodde	00ha 07a 38ca
C	1206	La Rodde	00ha 08a 57ca
C	1208	La Rodde	00ha 05a 19ca
C	1210	La Rodde	00ha 00a 95ca
C	1212	La Rodde	00ha 23a 62ca
C	1213	La Rodde	00ha 07a 38ca
C	1216	La Rodde	01ha 62a 38ca
C	618	La Rodde	00ha 08a 80ca
C	619	La Rodde	00ha 05a 25ca
C	621	La Rodde	00ha 17a 00ca
C	609	La Rodde	00ha 43a 45ca
C	610	La Rodde	00ha 88a 25ca
C	612	La Rodde	00ha 01a 05ca
C	613	La Rodde	00ha 22a 15ca
C	620	La Rodde	00ha 36a 00ca
C	622	La Rodde	00ha 17a 50ca
C	752	La Rodde	00ha 00a 90ca
C	1963	La Rodde	00ha 17a 44ca
C	1965	La Rodde	00ha 02a 24ca
C	1961	La Rodde	00ha 00a 05ca
C	1201	La Rodde	00ha 00a 18ca
C	1967	La Rodde	00ha 00a 43ca
TOTAL SURFACE			05ha 70a 38ca

Et devenu après remaniement cadastral :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	38	La rode	00ha 17a 92ca
AW	15	2015 avenue Majoral Jouve	05ha 70a 38ca

Lot numéro deux cent huit (208)

Dans le bâtiment GD, en rez-de-chaussée élevé d'un étage, un logement de type 3a portant le numéro G21 au plan, comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour-cuisine, placard, WC, escalier menant à l'étage,
- à l'étage : deux chambres avec un placard chacune, salle de bains avec WC incorporé, dégagement.
- terrasse

Avec les quarante-sept/dix millièmes (47/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les deux mille deux cent trente-cinq/dix millièmes (2235/10 000èmes) des parties communes particulières au bâtiment GD.

Lot numéro quatre cent quatorze (414)

Un parking extérieur portant le numéro P 225 du plan. Avec les un/dix millièmes (1/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard PECH de LACLAUSE, Notaire à NARBONNE, le 17 mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 11 avril 2008, Volume 2008 P n°2767.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié selon acte reçu de Maître Magali ORMIERES-AUTIE, Notaire à NARBONNE, le 7 mars 2019, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques d'AVIGNON le 25 mars 2019, Volume 2019 P n°2260.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques - Centre des Impôts Fonciers du Vaucluse - AVIGNON en date du 18 mai 2021.

(Cf. matrice cadastrale ci-annexée)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 30 août 2021, Maître Pierre TREMOULET Huissier de Justice, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice sis 20, rue Clovis Hugues, Résidence les Jardins du Lavoir – BP 50043 – 84202 CARPENTRAS CEDEX, avenue de Gaulle a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECENTMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Le bien a été construit en 2007/2008.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

immédiate :

Les biens appartiennent à Monsieur [REDACTED], pour les avoir acquis de la société LES DEMEURES DU VENTOUX, suivant acte reçu par de **Maître Olivier RAPINAT**, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à NARBONNE, 2 bis rue Littré, en date du 21 octobre 2009, et publié le 27 novembre 2009 à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON 1^{er} Bureau sous les références 2009 P n°7582.

antérieure :

Et selon l'acte reçu le 21 octobre 2009 par **Maître O. RAPINAT**, notaire à NARBONNE, et dont copie a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON 1^{er} Bureau le 27 novembre 2009 sous les références 2009 P 7582 :

Origine de propriété cadastrale

1°) La parcelle cadastrée section C n° 1201 d'une contenance de 18ca et la parcelle cadastrée section C n° 1202 d'une contenance de 33a 12ca proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C n° 630.

2°) La parcelle cadastrée section C n° 1204 d'une contenance de 7a 38ca provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée C n° 629.

3°) la parcelle cadastrée section C n° 1687 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section C n° 601, n° 602 et n° 961.

4°) la parcelle cadastrée section C n° 1965 d'une contenance de 2a 24ca provient de la division de la parcelle cadastrée n° 1203 d'une contenance de 9a 22ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet ARGENCE Géomètre Expert à CARPENTRAS (84200) 1059 avenue Frédéric Mistral en date du 11 mai 2005 sous le numéro 1591 V (laquelle division a donné en outre le n° 1966)

5°) La parcelle cadastrée section C n° 1961 d'une contenance de 5ca provient de la division de la parcelle cadastrée section C n° 955 d'une contenance de 1a 21ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet ARGENCE Géomètre Expert à CARPENTRAS (84200) 1059 avenue Frédéric Mistral en date du 11 mai 2005 sous le numéro 1591 V (laquelle division a donné en outre le n° 1962)

6°) la parcelle cadastrée section C n° 1963 d'une contenance de 17a 44ca provient de la division de la parcelle cadastrée section C n° 956 d'une contenance de 27a 50ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet

ARGENCE Géomètre Expert à CARPENTRAS (84200) 1059 avenue Frédéric Mistral en date du 11 mai 2005 sous le numéro 1591 V (laquelle division a donné en outre le n° 1964).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent au VENDEUR, savoir :

- les constructions pour les faire édifier,
- et le terrain sur lequel les constructions sont en cours d'édification, pour

l'avoir acquis de :

La Commune d'AUBIGNAN, département de VAUCLUSE, identifiée sous le numéro SIREN 21840004200014,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BEAUME, notaire associé à BEAUMES DE VENISE (Vaucluse) en participation avec Maître Frédérique ANDRE, notaire associé à NARBONNE (Aude) le 20 décembre 2007 et dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau de la Conservation des hypothèques d'AVIGNON, le 28 février 2008 volume 2008P numéro 1547

Moyennant un prix principal Hors Taxe payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage.

Précision étant ici faite que pour cette acquisition a été effectuée par l'EURL LES DEMEURES DU VENTOUX suivant acte de substitution reçu par Me SURDON notaire à MONTEUX, en date du 20 décembre 2007, en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques d'AVIGNON.

Aux termes dudit acte, il a été prévu ce qui suit littéralement retranscrit :

D - SYNDIC

SARL OPALEO
60, rue des Charbonniers
34200 SETE

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme, délivrés par la mairie d'AUBIGNAN, en date du 18 juin 2021 sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. certificat d'urbanisme ci-annexé)

F- SERVITUDES

- En vertu de l'acte reçu le 21 octobre 2009 par **Maître O. RAPINAT, notaire à NARBONNE**, et dont copie a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'AVIGNON 1^{er} Bureau le 27 novembre 2009 sous les références 2009 P 7582 :

I- RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUME, Notaire à BEAUMES DE VENISE en date du 9 octobre 2007, contenant échange entre la Commune d'AUBIGNAN et Monsieur COSTA et les Consorts COSTA publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 30 novembre 2007, volume 2007 P, n° 8713, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites

"A- CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET DE TREFONDS

"Le PREMIER ECHANGISTE confère au DEUXIEME et TROISIEME ECHANGISTES qui acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage pour tous usages et de tréfonds, aux fins d'établissement, de toutes canalisations enterrées, qui s'exercera sur l'assiette du chemin cadastré section C n° 1967 pour une contenance de 43ca, n° 1963 pour une contenance de 17a 44ca, n° 1961 pour une contenance de 05ca, n° 1201 pour une contenance de 18ca, n° 1965 pour une contenance de 2a 24ca, lieudit "La Rodde" à AUBIGNAN 84810.

"Le droit de passage s'exercera sur la totalité de l'assiette du chemin du fonds servant. Ce chemin débouchera directement sur la route départemental n° 7. Elle figure sur le plan joint à la vente par la Commune d'Aubignan à l'EURL LES DEMEURES DU VENTOUX.

"Fonds servants : section C n° 1967, 1963, 1961, 1201, 1965 lieudit "La Rodde", appartenant au premier échangeur.

"Fonds dominant : section C n° 1966, 953, 954, 959, 1962, 957, 958, 1964, 1968, 603, 951, 950, 1205, 1207, 1209, 947, 946, 1211, 1214, 1215, 825, 595,

"596, 597, 744 et 914 lieudit "Lo Rodde" appartenant au deuxième et troisième échangeur.

"Effet relatif - origine de propriété

"Du chef du fonds servant :

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C n° 1967, 1961, 1201 et 1965

"Appartiennent au premier échangeur en vertu du présent acte.

"En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C n° 1963

"ACQUISITION suivant acte reçu par Maître TISSOT-DAUMAS, lors Notaire à BEAUMES DE VENISE, en date du 14 octobre 1993, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 9 novembre 1993 volume 1993 P n° 6424.

"Du chef du fonds dominant:

"En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C n° 958

"Appartient au deuxième échangiste en vertu du présent acte.

"En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C n° 1964

"Appartient au troisième échangiste en vertu du présent acte.

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C n° 954, 959, 957,

"1968, 603, 951, 950, 947, 946

"Appartient au deuxième échangiste savoir :

"ATTESTATION IMMOBILIERE dressée par Maître GAUTHIER, lors

"Notaire à CARPENTRAS en date du 28 janvier 1964, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 3 mars 1964 volume 2613 n° 33.

"Attribution aux termes d'un acte de DONATION PARTAGE reçu par Maître

"SURDON Notaire à MONTEUX en date du 30 décembre 1971, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 10 février 1972, volume 293, n° 25.

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C n° 1966, 953, 1962,

"1205, 1207, 1209, 1211, 1214, 1215, 825

"Appartient au troisième échangiste savoir:

"Du Chef de Mr Antoine COSTA

"Pour les 3/6èmes en pleine propriété ACQUISITION suivant acte reçu par

"Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 5 mars 1980, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 2 avril 1980, volume 2040, n° 23.

"Pour 3/6ème en usufruit ATTESTATION IMMOBILIERE dressée par

"Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 22 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 14 avril 1988, volume 4382, n° 26.

"Du Chef de Mme Dominique ANRES, Mr Helen COTA et Mme Corinne

"GAMBINO,

"Pour 1/6ème chacun en nue-propriété ATTESTATION IMMOBILIERE

"dressée par Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 22 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 14 avril 1988, volume 4382 n° 26.

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C n° 595, 596, 597, 744

"et 914

"Appartient au troisième échangiste savoir :

"Du chef de Mr Antoine COSTA

"Pour les 3/6èmes en pleine propriété ACQUISITION suivant acte reçu par

"Maître FALQUE, Notaire à CARPENTRAS en date du 12 novembre 1970, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des hypothèques de AVIGNON, le 11 décembre 1970, volume 78, n° 26.

"Pour 3/6ème en usufruit ATTESTATION IMMOBILIERE dressée par

"Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 22 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON le 14 avril 1988, volume 4382, n° 26.

"Du Chef de Mme Dominique ANRES, Mr Helen COSTA et Madame Corinne

"GAMBINO

"Pour 1/6ème chacun en nue-propriété ATTESTATION IMMOBILIERE

"dressée par Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 22 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 14 avril 1988, volume 4382, n° 26.

"Travaux

"Il est rappelé que les travaux d'installation des réseaux sont à la charge des propriétaires du fonds servant ainsi qu'il est dit au paragraphe CONDITIONS PARTICULIERES a)

"Si les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant exécutent ultérieurement des travaux de pose ou d'entretien des canalisations dans ladite assiette, ils devront remettre les lieux dans leur état primitif et à leur frais.

"Entretien

"Les frais d'entretien ultérieur des canalisations seront supportés par leur propriétaire à savoir soit le propriétaire du fonds servant, soit celui du fonds dominant ou par ses utilisateurs, actuels ou futurs, par parts égales entre eux sur les portions de ladite assiette, utilisée par eux.

"Le propriétaire du fonds dominant est autorisé à passer sur le fonds servant afin de réaliser des travaux pour l'entretien ou les réparations des canalisations, à charge pour lui de remettre les lieux dans l'état d'origine.

"Absence d'indemnité

"La présente constitution de servitude a lieu sans indemnité.

"Pour les besoins de la publicité foncière, ladite constitution de servitude a été évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €)

"B- CREATION DE SERVITUDES RECIPROQUES NON AEDIFICANDI

"1") **SERVITUDE AU PROFIT DE Mr Antoine COSTA et des Consorts COSTA**

"Afin d'éviter toutes nuisances sur les parcelles restant la propriété de Mr Antoine COSTA et des Consorts COSTA, la commune d'AUBIGNAN constitue, à titre de servitude non-aedificandi, sur le tènement immobilier appartenant à la commune d'AUBIGNAN et à ses futurs propriétaires une bande non constructible de SIX (6) mètres de largeur au sud dudit tènement, ladite bande devant être implantée au sud des parcelles actuellement cadastrées section C n° 1201, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1213, 1961, 1965 et 1216.

"Fonds servant : section C n°s 1201, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1213, 1961 et 1965 et 1216

"Fonds dominant : section C n° 1966, 953, 1207, 1209, 1211, 1214 et 1215, 1205.

"Effet relatif – origine de propriété

"Du chef du fonds servant :

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C n° 1961 et 1965 et 1201

"Appartiennent au premier échangeur en vertu du présent acte.

"En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1213, et 1216

"Acquisition suivant acte reçu par Me TISSOT-DAUMAS notaire à Beaumes de Venise le 16 mai 1991 publié le 27 juin 1991 vol 1991p n° 3756.

"Du chef du fonds dominant:

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées section n° 1966, 953, 1205, 1207, 1209, 1211, 1214, 1215

"Appartient aux Consorts COSTA savoir :

"Du chef de Mr Antoine COSTA

"Pour les 3/6èmes en pleine propriété ACQUISITION suivant acte reçu par Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 5 mars 1980, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 2 avril 1980, volume 2040, n° 23.

"Pour 3/6ème en usufruit ATTESTATION IMMOBILIERE dressée par Maître

"SURDON Notaire à MONTEUX en date du 22 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 14 avril 1988, volume 4382, n° 26.

"Du chef de Mme Dominique ANRES, Mr Helen COSTA et Mme Corinne GAMBINO,

"Pour 1/6ème chacun en nue-propriété ATTESTATION IMMOBILIERE dressée par Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 22 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON le 14 avril 1988, volume 4382, n° 26,

"2") SERVITUDE AU PROFIT DE LA COMMUNE D'AUBIGNAN

"D'autre part les Consorts COSTA constituent, à titre de servitude non-aedificandi, au profit de la commune d'AUBIGNAN et de ses ayant-droits, une bande non constructible de SIX (6) mètres de largeur au nord des parcelles actuellement cadastrées section C n° 1966, 953, 1205, 1207, 1209, 1211, 1214, 1215.

"Fonds servant section C n° 1966, 953, 1207, 1209, 1211, 1214 et 1205 et 1215 appartenant aux Consorts COSTA.

"Fonds dominant : section C n°s 1201, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1213, 1961 et 1965 appartenant à la commune d'AUBIGNAN.

"Les origines de propriété desdites parcelles sont énoncées au paragraphe précédent.

"Etant précisé que chacune des créations de servitude a lieu sans indemnité et que chaque création de servitude est évaluée à 150 €

"II- RAPPEL DE SERVITUDES

"Aux termes d'un acte reçu par Maître SURDON, Notaire à MONTEUX en date du 30 décembre 1971, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de AVIGNON en date du 10 février 1972, volume 293, n° 25, il a été procédé à la constitution de diverses servitude de passage savoir ci-après littéralement retranscrite

"... C) En ce qui concerne d'une part les parcelles composant les articles 1, 2, 4, 5, et 7 à 9 de la masse et d'autre part la parcelle cadastrée section C n° 629 appartenant actuellement à Mr Ignace COSTA

"1° - Sur la constitution d'une servitude de passage :

"Que chacun des parcelles désignées ci-dessus seront grevées d'une servitude de passage au profit des autres parcelles

"Mais qu'elle bénéficiera en contre-partie d'un droit de passage sur ces mêmes parcelles.

" En sorte que :

" a) Pour l'immeuble article 1er de la masse cadastrée section C n° 601, 602 et 961 : Cet immeuble constitue le fonds dominant;

"Et les parcelles cadastrées section C n° 960, 603, 959, 957, 955, 629 à 631 et 620 constituent le fonds servant..."

"Précision étant ici faite :

"1 – en ce qui concerne les parcelles constituant le fonds servant :

"- la parcelle cadastrée section C n° 630 est actuellement cadastrée par suite d'une division, n° 1201 et 1202.

"- la parcelle cadastrée section C n° 629 est cadastrée par suite d'une division, n° 1204 actuellement et le n° 1203 a fait l'objet d'une nouvelle division savoir le n° 1965 et 1966.

"- la parcelle cadastrée section C n° 955 est actuellement cadastrée par suite d'une division, n° 1961 et 1962,

"- que les autres parcelles savoir n° 631, 620, 957, 959 et 603 restent inchangées

"2 – en ce qui concerne les parcelles constituant le fonds dominant :

"- les parcelles cadastrées section C n° 601, 602 et 961 sont actuellement cadastrées section C n° 1687, et sont la propriété de Monsieur et Madame RAMADE Joël.

"b) pour l'immeuble article 2 de la masse cadastré section C n° 960 et 963 :

"Cet immeuble constitue le fonds dominant :

"Et les parcelles cadastrées section C, n° 601, 602, 961, 603, 959, 957, 955, 629 à 631 et 620 constituent le fonds servant.,,"

"Précision étant ici faite

"1 – en ce qui concerne les parcelles constituant le fonds servant :

"- les parcelles cadastrées section C n° 601, 602 et 961 sont actuellement cadastrées section C n° 1687, et sont la propriété de Monsieur et Madame RAMADE Joël.

"- la parcelle cadastrée section C n° 630 est actuellement cadastrée par suite d'une division, n° 1201 et 1202.

"- la parcelle cadastrée section C n° 629 est cadastrée par suite d'une division, n° 1204 actuellement et le n° 1203 a fait l'objet d'une nouvelle division savoir le n° 1965 et 1966.

"- la parcelle cadastrée section C n° 955 est actuellement cadastrée par suite d'une division, n° 1961 et 1962,

"- que les parcelles cadastrées section C n° 603, 959, 957, 631 et 620 restent inchangées.

"2 – en ce qui concerne les parcelles constituant le fonds dominant :

"- Les parcelles restent inchangées savoir les n° 960 et 963 et sont la propriété de Madame REY Félicita.

"... 2°) – Sur la fixation de l'assiette du chemin :

"Que l'assiette de ce droit de passage consiste actuellement en une bande de terre de trois mètres de largeur délimitée par les lettres A, B, C, D, E et I sur le plan ci-dessus énoncé :

"Mais, que pour améliorer l'exercice de cette servitude, les parties décident de modifier l'assiette du droit de passage qui s'exercera à l'avenir sur une bande de terre de même largeur que la précédent mais délimitée au plan par les lettres A, B, C, H et I.

"3° - Sur la charge de l'entretien :

"Que les frais d'entretien de ce chemin en bon état de viabilité seront supportés par chacun en proportion du parcours du chemin sur sa propriété ..."

"... D) En ce qui concerne d'une part la parcelle de terre cadastrée section C n° 635, article 10 de la masse comprise dans le lot de Mr Bernard COSTA, et d'autre part les parcelles cadastrées section C n° 631, 630, 629, 955, 957, 959, 603, 960, 602, 601 et 961 :

"1° - Sur la constitution d'une servitude de passage :

"Que la parcelle comprise dans le lot de Mr Bernard COSTA aura accès à la voie publique et à l'immeuble cadastré section C, n° 961, 601 et 602 par un droit de passage sur les parcelles cadastrées section C, n° 631, 630, 629, 955, 957, 959, 603, 960, 602, 601 et 961.

"En sorte que :

"Que la parcelle comprise dans le lot de Mr Bernard COSTA section C, n° 635 constitue le fonds dominant;

"Et que les immeubles cadastrés section C, n° 631, 630, 629, 955, 957, 959, 603, 960, 602, 601 et 961 constituent le fonds servant

"2° - Sur la fixation de l'assiette du chemin :

"Que l'assiette de ce droit de passage consistera en une bande de terre de trois mètres de largeur délimités par les lettres, A, B, C et I ainsi qu'il est dit ci-dessus (lettre C chiffre 2)

"3° - Sur la charge de l'entretien:

"Que Mr Bernard COSTA jouira de ce droit de passage sans supporter aucun frais d'entretien en bon état de viabilité ..."

"Précision étant ici faite

"1 – en ce qui concerne les parcelles constituant le fonds servant :

"- les parcelles cadastrées section C n° 601, 602 et 961 sont actuellement cadastrées section C n° 1687, et sont la propriété de Monsieur et Madame RAMADE Joël.

...
"- la parcelle cadastrée section C n° 630 est actuellement cadastrée par suite
"d'une division, n° 1201 et 1202.
"- la parcelle cadastrée section C n° 629 est cadastrée par suite d'une division,
"n° 1204 actuellement et le n° 1203 a fait l'objet d'une nouvelle division savoir le n°
"1965 et 1966.
"- la parcelle cadastrée section C n° 955 est actuellement cadastrée par suite
"d'une division, n° 1961 et 1962.
"- que les parcelles cadastrées section C n° 603, 959, 957, 960, et 631 restent
"inchangée.

"2 – en ce qui concerne les parcelles constituant le fonds dominant :

"- La parcelle reste inchangée savoir n° 635 et est la propriété de Monsieur
"Bernard COSTA

"Toutefois, aux termes d'un acte reçu par Me SURDON notaire à Montoux "le 5
novembre 1992 publié le 17 décembre 1992 vol 1992p n° 7767,

"contenant vente par les Consorts COSTA à Mr et Mme Joël COSTA des
"parcelles C 961, 601 et 602, il a été convenu ce qui suit :

« En outre, il est convenu entre les parties :

"1°- de supprimer purement et simplement la servitude de passage qui

"grève l'immeuble vendu le long de sa limite Ouest en bordure de la route
de "Carpentras, antérieure à 1955.

"2°- de confirmer la servitude de passage qui existe au Sud de la "parcelle C
960 pour 94 ares et 10 centiares, appartenant à Mme Félicita "COSTA, et ayant la
même origine que l'immeuble présentement vendu, "desservant diverses parcelles
et plus précisément les parcelles de Mr "Antonio COSTA

"Cette servitude de passage devra continuer à s'exercer pour tous "usages
telle qu'elle existe actuellement sur le chemin existant depuis la voie "publique en
limite Sud de la parcelle n° 961 le long de la filiole longeant la "limite Est de la
parcelle n° 960 appartenant à Mme Félicita COSTA. »

"III - RAPPEL DE RENONCIATION A SERVITUDE

"Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître BEAUJME, Notaire à
BEAUMES DE VENISE en date du 9 octobre 2007, contenant échange entre la
Commune d'AUBIGNAN et Monsieur COSTA et les Consorts COSTA, publié au 1^{er}
Bureau des Hypothèques de AVIGNON, le 30 novembre 2007, volume 2007 P, n°
8713, il a été procédé à la renonciation des servitudes suivantes dans les termes ci-
après littéralement retranscrit :

"D – RENONCIATION A SERVITUDE

"Le propriétaire du fonds servant :

"La commune de AUBIGNAN département de VAUCLUSE, identifiée sous le
"numéro SIREN 21840004200014

"Le propriétaire du fonds dominant :

"1°) Monsieur Antoine COSTA, retraité, veuf non remarié de Eliane REY.

[...]

- Selon l'état hypothécaire du Service de la Publicité
Foncière d'AVIGNON 1^{er} bureau, reçu le 21 mai 2021 :

Servitude de passage et de tréfonds

Fonds servant : C n°1967, 1963, 1961, 1201 et 1965

Fonds dominant : C n°1966, 953, 954, 959, 1962, 957, 958, 1964,
1968, 603, 951, 950, 1205, 1207, 947, 1211, 1214, 1215, 825, 959,
596, 597, 744, 914

Servitude de réciprocques de non aedificandi

Fonds servant : C n° 1201, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212,
1213, 1961, 1965, 1216

Fonds dominant : C n° 1966, 953, 1207, 1209, 1211, 1214, 1205,
1215

Au profit de la commune d'AUBIGNAN

Renonciation à servitude de passage de l'eau et tuyaux

Fonds servant : C n° 1216

Fonds dominant : C n° 825, 953, 1962, 1209, 1201, 1203, 1205,
1207, 1211, 1215

Renonciation à servitude de passage

Fonds servant : C n° 1961, 1965, 1204, 1201, 1202, 631, 620

Fonds dominant : C n° 603, 959, 957, 1968, 954, 951, 950, 947, 946

Servitude de passage

Fonds servant : C n° 1666, 1667, 429, 1958, 1960, 737, 1959

Fonds dominant : C n° 2068

G - SUPERFICIE

Selon certificat de mesurage établi par la société OBSERVAM en date du 02 septembre 2021 :

- Surface loi Carrez : 48,20 m²

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique établi le 02 septembre 2021 par la société OBSERVAM dont le siège social est à CARPENTRAS (84200).

(Cf. diagnostics techniques ci-annexés)

I - OCCUPATION

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté, le bien saisi est loué à la SAS LES DEMEURES DU VENTOUX, selon bail (non connu) renouvelé par tacite reconduction, en date du 1^{er} septembre 2021.

Le loyer trimestriel est de 1 227,37 € + 126,55 € de TVA.

Le bien est loué de façon saisonnière.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.

Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^o du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de

L'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émolument calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les

créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente

forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-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 : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 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.

**Ainsi fait et dressé par Maître Lionel FOUQUET
Avocat poursuivant**

Le

Liste des pièces jointes

1. **Assignment des saisis** du 18 octobre 2021 ;
2. **Etat** hypothécaire initial délivré le 21 mai 2021 **et l'état hypothécaire sur Publication** du commandement de payer valant saisie immobilière;
3. **Procès-verbal descriptif** établi le 30 août 2021 par Maître Pierre TREMOULET ;
4. **Extraits cadastraux** délivrés par le SIP du Vaucluse – Avignon le 18 mai 2021 ;
5. **Diagnostics techniques** du 02 septembre 2021 délivrés par la société OBSERVAM ;
6. **Certificat d'urbanisme** de la commune d'AUBIGNAN du 18 juin 2021 ;