

**DIRECTION GENERALE DES IMPOTS**

BUREAU DES	DEPOT	DATE
PUBLICATION	TAXE	SALAIRE

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE POURSUIVIE  
PAR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
D'AIX EN PROVENCE**

**SUR L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION EST LA  
SUIVANTE :**

**Sur la Commune d'AIX-EN-PROVENCE (13100),  
Rue Jean Parès, Résidence les Trois Mages, Quartier du Val Saint André :**

Consistant en un bâtiment élevé de quatre étages sur rez de chaussée et sous-sol comprenant trois cages d'escaliers, desservant chacune deux logements par palier et ayant trois entrées.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	22	Résidence les trois mages	00 ha 21 a 35 ca

## Les lots de copropriété suivants :

### Lot numéro vingt (20)

Une cave portant le numéro 20 sur le plan, située au sous-sol dudit immeuble, dans la partie desservie par l'escalier trois.

Et les deux/dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales.

### Lot numéro soixante-trois (63)

Dans le bâtiment Gaspard, un appartement de type F4, situé au premier étage dudit bâtiment dans la partie desservie par l'escalier Trois du côté droit comprenant : une entrée, un séjour avec loggia au Sud-Ouest, un coin-repas, un salon, deux chambres, une cuisine avec balcon séchoir au Nord Est, une salle de bains, un wc, placards, dégagement.

Et les trois cent vingt-sept / dix millièmes (327 / 10000èmes) des parties communes générales.

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.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- **D'un état descriptif de division et règlement de copropriété** publié auprès du 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 04 décembre 1968 sous les références Vol 2411 n°7
- **D'un modificatif** publié le 09 mars 1970 sous les références Vol 2991 n°1

### **SAISI AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES TROIS MAGES**, dont le siège social est sis LES TROIS MAGES, Rue Jean Pares, 13100 AIX-EN-PROVENCE, représenté par son syndic en exercice, la Société LAMY ayant son siège social 32 RUE JOANNES CARRET, 69009 LYON, inscrite au RCS de Lyon sous le numéro 487530099 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège et prise en son établissement secondaire sis Résidence La Parade, Bât Kessel, 1600 Route des Milles, 13097 AIX EN PROVENCE CEDEX 2, venant aux droits et obligations de la société NEXITY,

Ayant élu domicile à AIX EN PROVENCE (13100) 13 Place John Rewald au cabinet Maître Julie ROUILLIER membre de la SCP PLANTARD - ROCHAS - ROUILLIER - VIRY & ROUSTAN-BERIDOT, inscrite au Barreau de ladite ville, laquelle est constituée la présente vente et ses suites,

**A L'ENCONTRE DE :**

**Monsieur** [REDACTED], né le 16 avril 1981 à AIX EN PROVENCE, de nationalité française, domicilié Quartier du Val Saint André Résidence les Trois Mages rue Jean Parès - Bâtiment Gaspard 13100 AIX-EN-PROVENCE,

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par Maître David MOYA, Commissaire de Justice à Aix en Provence, le 16 octobre 2025.

**EN VERTU :**

**De la grosse exécutoire jugement définitif du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE du 28 juin 2022** signifié selon exploit de Maître David MOYA, Commissaire de Justice le 21 juillet 2022 et revêtu d'un certificat de non-opposition en date du 22 septembre 2022, au dispositif duquel le Tribunal a :

- Condamné Monsieur [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES TROIS MAGES domicilié rue Jean Pares 13100 AIX EN PROVENCE la somme de 2.570,24 € au titre des charges de copropriété échues et impayées arrêtées au 07/02/2022 ainsi qu'aux frais nécessaires (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965) avec intérêts au taux légal à compter du 25 mars 2022
- Condamné [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES TROIS MAGES domicilié rue Jean Pares 13100 AIX EN PROVENCE la somme de 500 euros à titre de dommages intérêts pour résistance abusive,
- Condamné [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES TROIS MAGES domicilié rue Jean Pares 13100 AIX EN PROVENCE la somme de 400 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné [REDACTED] aux entiers dépens,
- Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire.

**De la grosse exécutoire d'un jugement définitif du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE du 28 novembre 2023** signifié selon exploit de Maître David MOYA, Commissaire de Justice le 28 décembre 2023 et revêtu d'un certificat de non-appel en date du 12 janvier 2024, au dispositif duquel le Tribunal a :

- Condamné [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES TROIS MAGES sis rue Jean Pares, Quartier du Val saint André 13100 AIX EN PROVENCE, représenté par son syndic en exercice la société NEXITY LA PARADE :

- La somme de 11.989,07 € au titre des charges, frais engendrés, travaux, provisions échues et à venir arrêtés au 01/07/2023 avec intérêts au taux légal à compter du 8 août 2023, date de la mise en demeure, sur la somme de 6.3498,19 €, et du présent jugement sur le surplus.
- Une indemnité de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,
- Ordonné la capitalisation des intérêts dus le cas échéant pour une année entière,
- Débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES TROIS MAGES 1600 route des Milles, 13090 Aix en Provence, représenté par son syndic en exercice la société NEXITY LA PARADE de sa demande en dommages et intérêts,
- Condamné [REDACTED] aux entiers dépens,
- Rappelé que l'exécution est de droit

Pour avoir paiement de la somme de 20.086,92 € outre intérêts au taux légal à compter du 04 octobre 2025 selon décompte ci-après :

Principal du jugement du 08/07/2022	2.570,24 €
Dommages et intérêts	500,00 €
Article 700	400,00 €
Dépens	139,80 €
Intérêts	1.074,60 €
Total	4.684,64 €
<b>SOUS-TOTAL AU 03/10/2025</b>	<b>4.864,64 €</b>
<i>Outre intérêts postérieurs</i>	
Principal du jugement du 28/11/2023	11.989,07 €
Article 700	1.500,00 €
Dépens	139,80 €
Intérêts	1.593,41 €
Total	15.222,28 €
<b>SOUS-TOTAL AU 03/10/2025</b>	<b>15.222,28 €</b>
<i>Outre intérêts postérieurs</i>	
<b>TOTAL AU 03/10/2025</b>	<b>20.086,92 €</b>
<i>Outre intérêts postérieurs</i>	

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière d'Aix en Provence 1 le 12 décembre 2025 Volume 2025 S n°00100.

Le Service de la Publicité Foncière d'Aix en Provence 1 a délivré le 16 décembre 2025 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

De même et par exploit délivré par Maître David MOYA, Commissaire de Justice à AIX EN PROVENCE, le Syndicat des copropriétaires LA PARADE SYNDICAT SECONDAIRE N° 4 a délivré l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation à [REDACTED] devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE pour l'audience d'orientation du **LUNDI 09 février 2026 A 9 HEURES**.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS**

En conséquence, il sera procédé à la vente judiciaire, à l'audience de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE (13100), 40 Boulevard Carnot, en un seul lot des immeubles qui sont désignés comme suit au commandement sus-indiqué et plus amplement décrits selon procès-verbal descriptif établi par Maître David MOYA, Commissaire de Justice, le 1<sup>er</sup> décembre 2025, annexé au présent cahier des conditions de vente :

**Sur la Commune d'AIX-EN-PROVENCE (13100),**  
**Rue Jean Parès, Résidence les Trois Mages, Quartier du Val Saint André :**

Consistant en un bâtiment élevé de quatre étages sur rez de chaussée et sous-sol comprenant trois cages d'escaliers, desservant chacune deux logements par palier et ayant trois entrées.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	22	Résidence les trois mages	00 ha 21 a 35 ca

#### **Les lots de copropriété suivants :**

##### **Lot numéro vingt (20)**

Une cave portant le numéro 20 sur le plan, située au sous-sol dudit immeuble, dans la partie desservie par l'escalier trois.  
Et les deux/dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro soixante-trois (63)**

Dans le bâtiment Gaspard, un appartement de type F4, situé au premier

étage dudit bâtiment dans la partie desservie par l'escalier Trois du côté droit comprenant : une entrée, un séjour avec loggia au Sud-Ouest, un coin-repas, un salon, deux chambres, une cuisine avec balcon séchoir au Nord Est, une salle de bains, un wc, placards, dégagement.

Et les trois cent vingt-sept / dix millièmes (327 / 10000èmes) des parties communes générales.

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.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- **D'un état descriptif de division et règlement de copropriété** publié auprès du 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 04 décembre 1968 sous les références Vol 2411 n°7
- **D'un modificatif** publié le 09 mars 1970 sous les références Vol 2991 n°1

**Il est rappelé que :**

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, lequel arrêté a pris effet depuis le 15 juillet 2000 (arrêté préfectoral du 7 juin 2000).

Pour ce qui concerne les dispositions tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et le décret d'application du 3 Juillet 2000 conduisent à prendre un arrêté préfectoral lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés dans des zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Par arrêté en date du 19 juillet 2001, modifié le 10 août 2001, de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque créant une zone de surveillance et lutte contre les termites et ce, avec effet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2001.

En date du 7 février 2006, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, a pris un arrêté relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au

plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartenant à Monsieur [REDACTED] pour les avoir acquis en toute propriété suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Edouard ARNOUX, Notaire, associé de la Société d'exercice libéral par action simplifiée « LES NOTAIRES DES ALLEES » titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE 13603 4 Place Barthélémy Niollon, en date du 27 novembre 2020 enregistré et publié auprès du 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 15 décembre 2020 sous les références 2020 P n°14585.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme devront être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Ils pourront y être également consultés.

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

### **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit 40.000,00 € (quarante mille euros)

### **AUDIENCE D'ORIENTATION :**

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

***LUNDI 09 FEVRIER 2026 A 9 HEURES***

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **Article 1er - Cadre juridique**

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

#### **Article 2 - Modalités de la vente**

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.

Que la vente ait lieu aux enchères publiques ou en la forme amiable sur autorisation du Juge, elle reste régie par le présent cahier des conditions de vente et notamment les dispositions relatives à la consignation et à la distribution du prix de vente.

#### **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.

#### **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.

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 - Prémption, substitution et droits assimilés**

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

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

#### **Article 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 L331-1 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 : Enchères**

### **Article 8 - Réception des enchères**

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

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

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

### **Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros, ainsi que l'attestation de la provenance des fonds et l'attestation de non-condamnation.

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 10 - Surenchère**

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

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

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

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

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

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

### **Article 11 - Réitération des enchères**

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 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 créanciers et à la partie saisie.

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

## **Chapitre III : Vente**

### **Article 12 - Transmission de propriété**

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

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

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

### **Article 13 - Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de la CARPA d'AIX EN PROVENCE 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels ajoutés l'émolument prévu par les dispositions de l'article A. 444-191 du code de commerce à savoir l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91 du code de commerce sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 - 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 du débiteur et des créanciers, 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **Article 16 - Paiement des frais de poursuites**

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

Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments 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. Seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

## **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.

Le créancier poursuivant, pour le cas où il serait déclaré adjudicataire, à défaut d'enchère conformément aux dispositions de l'article L 322-6 du code des procédures civiles d'exécution, agissant en sa qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du CGI, entend bénéficier de l'exonération des droits et taxes de mutation conformément à l'article 1115 du CGI et à cet effet prend l'engagement de revendre le bien dans le délai de 5 ans

## **Article 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

### **Article 19 - Délivrance et publication du jugement**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

### **Article 20 – Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

Par application de l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tout occupant de son chef.

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

### **Article 21 – Contributions et charges**

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

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

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

#### **Article 22 – Titres de propriété**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 – Purgé des inscriptions**

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 créancier de 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

## **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 spécifiques**

### **Article 27 - Immeubles en copropriété**

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

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

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

### **Article 28 - Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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<sup>er</sup> 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.

#### **Article 29 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Ainsi fait et dressé par Maître Julie ROUILLIER, Avocat poursuivant, demeurant à AIX EN PROVENCE 13 Place John Rewald - 13100- laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A AIX EN PROVENCE, le 7 janvier 2026**

**Julie ROUILLIER**

#### **Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :**

- Procès-verbal descriptif de l'immeuble et diagnostics techniques
- Certificat d'urbanisme