



Dossier n° : 20230778  
JEX de DIGNE LES BAINS  
Audience Orientation du jeudi 3 octobre 2024 - 9 h

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions ci-après énumérées.

## I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de DIGNE LES BAINS séant dite Ville au Palais de DIGNE LES BAINS 6 Place des Récollets - BP 112-04014 DIGNE LES BAINS - salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et derniers enchérisseurs, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

Sur la Commune de **MANOSQUE (Alpes de Haute Provence) 04100**, lieudit « **LES GRANDES TERRES** », dans un ensemble immobilier dénommé « **EVERHOTEL** » anciennement cadastré à ladite Commune :

- Section E N°3645 pour une contenance de 00ha06a50ca
- Section E N°3647 pour une contenance de 00ha09a23ca
- Section E N°4692 pour une contenance de 00ha17a71ca
- Section E N°3668 pour une contenance de 00ha10a77ca
- Pour une superficie totale de 00ha44a21ca

Suite à un remaniement la parcelle est cadastrée :

Section CA N° 57 pour une contenance de 00ha44a22ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

#### LOT NUMERO TREIZE (13) :

Un lot se trouvant dans le Bâtiment A composé d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un WC le tout au rez-de-chaussée d'une superficie de 13,6 m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante-quatre/dix millièmes (144/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante/dix millièmes (240/10000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien et la conservation du bâtiment A.

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER A FAIT L'OBJET :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi au rang des minutes de Me Philippe JOURDENEAUD, Notaire à Marseille, aux termes d'un acte reçu dont une copie authentique est publiée à la conservation des hypothèques de DIGNE LES BAINS en date du 14 janvier 2008 sous les références d'enlissement 2008 P N°330

Un procès-verbal de remaniement a été publié au bureau du service des hypothèques de DIGNE LES BAINS le 11 mars 2020 sous les références d'enlissement 0404P01 Vol 2020 P N°2282

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les droits et biens immobiliers appartiennent en pleine propriété à

pour les avoirs  
acquis suivant acte notarié reçu le 23 novembre 2007 par Maître Philippe JOURDENEAUD Notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au bureau du Service de la Publicité Foncière de DIGNE LES BAINS le

**MISE A PRIX : 1.000 €**

**(MILLE EUROS)**

**(outre les frais des poursuites payable en sus, y compris  
TVA)**

**SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET  
DILIGENCES :**

La Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme au capital de 124.821.703 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 Rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette

qualité audit siège, venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), SA au capital de 181.039.170,00 € inscrite au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939 dont le siège social est 93-95 Rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, elle-même venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

Elisant domicile au Cabinet de Maître Olivier DE PERMENTIER Avocat au Barreau de DIGNE LES BAINS, domicilié Centre d'Affaires Axe Sud - Avenue Joseph Cugnot - 04100 MANOSQUE (tel : 04 92 71 13 16 - mail : [contact@tga-avocats.com](mailto:contact@tga-avocats.com)) lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée.

Plaidant par Me Virginie ROSENFELD, Avocat au Barreau de Marseille, Avocat associé à la SCP CABINET ROSENFELD ET ASSOCIES demeurant 13-15 Rue Roux de Brignoles -13006 Marseille (tél : 04 91 57 12 12 - fax : 04 91 53 14 66 - mail : [cabinet@rosenfeld-avocat.com](mailto:cabinet@rosenfeld-avocat.com))

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE :

## DEBITRICE SAISIE

### SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par Maître Myriam TOURNOUX et Me Séverine MOUGENOT membre de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES Commissaires de Justice à DOLE(39100) et Me Elise PAIN Commissaire de justice salariée, le 3 juin 2024 à

, et publié, pour valoir saisie, au Service de la Publicité Foncière de **DIGNE LES BAINS** le 17 juillet 2024 sous les références volume 2024 S n°00020.

### EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 23 novembre 2007 aux minutes de Me Philippe JOURDENEAUD Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Serge DUBOST, Philippe JOURDENEAUD, Jean-Jacques ROUVIER » dont le siège est 8 Rue Papère -13001 MARSEILLE

- D'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiée au Bureau du Service de la Publicité Foncière de DIGNE LES BAINS le 18 janvier 2008 sous les références 2008 V N°140.

- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES SUIVANTES :

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- L'énonciation du titre de créance sus indiqué,
- L'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au Bureau du Service de la Publicité Foncière de DIGNE LES BAINS
- L'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- Le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de DIGNE LES BAINS
- La constitution de Maître Olivier de PERMENTIER Avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
  
- Et les indications d'Etat Civil des parties.

**Etant mentionné que :**

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DIGNE LES BAINS, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire sis à DIGNE LES BAINS - 6 Place des Récollets - BP 112-04014 DIGNE LES BAINS - après - l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par Maître Shirley MALCOUR membre de la SELARL MALCOUR Shirley Commissaires de Justice à MANOSQUE , en date du 10 juillet 2024 intégralement reproduit ci -après :

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les droits et biens immobiliers appartiennent en pleine propriété à

..... , pour les avoirs acquis suivant acte notarié reçu le 23 novembre 2007 par Maître Philippe JOURDENEAUD Notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au bureau du Service de la Publicité Foncière de DIGNE LES BAINS le

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la Conservation des Hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que le bien immobilier fait l'objet d'un contrat de bail commercial résidence de tourisme classée consenti à la SARL HDMC au capital de 8.150 € immatriculée au RCS de Manosque sous le numéro 754 018 885 dont le siège est sis LES GRANDES TERRES -04100 MANOSQUE, la Société HDMC exerce sous l'enseigne BRITHOTEL, elle est actuellement sous un plan de sauvegarde pour une durée de dix ans depuis le 13 décembre 2022, la SAELARL ANASTA, mandat conduit par Me Vincent GILLBERT administrateur judiciaire, est mandaté en qualité de mandataire ad hoc, le bail a une prise

d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2013 et se termine le 31 mars 2022, il a une durée de neuf années, il est renouvelé par périodes de trois ans par tacite reconduction.

Actuellement aucun loyer n'est perçu.

En matière de Résidence de Tourisme, il existe deux articles du Code du Tourisme, qui précisent :

« **Article L321-3 :**

Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L.321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L.145-14 du Code de Commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.

**Article L321-4 :**

Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme ».

**COPROPRIETE :**

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

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

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art.63 du Décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au



profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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

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

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

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

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

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est **LA COMTESSE IMMOBILIER -3 Avenue des Belges -13100 AIX EN PROVENCE.**

# MATRICE CADASTRALE :

ANNEE DE CLASSE	REP	REP DIE	REP N	COMMUNE	SECTION	TERRAIN	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	FOUR
Propriété cadastrale		MUN QUANTITATIVE		MUN QUANTITATIVE		MUN QUANTITATIVE		MUN QUANTITATIVE	
Propriété cadastrale		MUN QUANTITATIVE		MUN QUANTITATIVE		MUN QUANTITATIVE		MUN QUANTITATIVE	
PROPRIÉTÉS BÂTIES									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION				
AN	DEC	REP	C	REP	AN	DEC	REP	C	REP
AN	DEC	REP	C	REP	AN	DEC	REP	C	REP
AN	DEC	REP	C	REP	AN	DEC	REP	C	REP
REV IMPOSABLE COMM					REV IMPOSABLE COMM				
REV IMPOSABLE COMM					REV IMPOSABLE COMM				
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION				
AN	DEC	REP	C	REP	AN	DEC	REP	C	REP
AN	DEC	REP	C	REP	AN	DEC	REP	C	REP
AN	DEC	REP	C	REP	AN	DEC	REP	C	REP
REV IMPOSABLE COMM					REV IMPOSABLE COMM				
REV IMPOSABLE COMM					REV IMPOSABLE COMM				

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : eslorleans.ADspdo@dgiip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 16/01/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0404101111

SF2411623041

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 004				Commune : 112			MANOSQUE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Revoir	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
CA	0057			RUE DE LA PAUSE	0ha44a22ca					
CA	0057	001	13	144/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



1 / 1

**CERTIFICAT D'URBANISME :**

<b>COMMUNE DE MANOSQUE</b>	<b>CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION</b> DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--------------------------------	--

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU 004 112 24 00008
Déposée le	24/01/2024	Superficie : 4 422 M <sup>2</sup>
Par :	SCP CABINET ROSENFELD ET ASSOCIES Maître ROSENFELD VIRGINIE	
Demeurant à :	RUE ROUX DE BRIGNOLES	
Sur un terrain	13006 MARSEILLE 06	
sis :	5001 LES GRANDES TERRES 112 CA 57	

**Le Maire de la Ville de MANOSQUE**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 5001 LES GRANDES TERRES (cadastré 112 CA 57), présentée le 24/01/2024 par SCP CABINET ROSENFELD ET ASSOCIES, et enregistrée par la mairie de MANOSQUE sous le numéro CU 004 112 24 00008,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de MANOSQUE, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30/03/2022, modifié par délibération en date du 16/01/2024,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en date du 19/10/2016,

Vu le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

**CERTIFIE**

**Article 1 - Généralités**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations personnelles vous concernant et, le cas échéant, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier - Urbanisme.

préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 – Localisation du terrain**

**A / Le terrain est situé dans :**

- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone PLU ; UT,

Correspond aux zones à vocation d'hébergement touristique (pôle échangeur autoroutier, camping).

**EMPRISE AU SOL : 70 % maximum**

**COEFFICIENT DE PLEINE TERRE : 10 % minimum**

**B / Le terrain est grevé des servitudes suivantes :**

**MONUMENT(S) HISTORIQUE(S) / AVAP / SITE(S) :**

Néant.

**RISQUES / ALEAS / PPR :**

Le demandeur veillera au respect des réglementations suivantes :

- PPR-Inondations-Mouvements de Terrains : zone bleue hachurée : CONSTRUCTIBLE (uniquement concernée par un phénomène de retrait-gonflement des argiles).
- PPR-Incendie de Forêt : Zones blanches (PCR) : zones peu ou pas concernées par le risque d'incendies, pour lesquelles le simple respect des règles existantes est suffisant pour assurer un niveau de sécurité satisfaisant.
- PPR-Retrait Gonflement des Argiles : zone bleue B2 : CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS (zone faiblement à moyennement exposée)
- Risque sismicité de type IV.

Une étude parasismique réalisée par un bureau d'étude spécialisé est conseillée.

Toutes les constructions doivent, depuis le 01/08/1994, respecter les règles parasismiques.

**Le Règlement du PPRN est consultable ou téléchargeable à l'adresse suivante :**

**<http://www.ville-manosque.fr/vie-citoyenne-et-demarches/urbanisme/plan-de-prevention-risques/>**

**EMPLACEMENT(S) RESERVE(S) :**

Néant.

**AUTRE (S) SERVITUDE(S) :**

- Couloir de nuisances sonores routières et autoroutières (classement sonore)

La parcelle est concernée par la servitude relative au classement sonore routier national concédé dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour dans les Alpes-de-Haute-Provence Autoroute AS1. Toute construction devra être conforme à l'arrêté Préfectoral n°2016-071-027 du 11 mars 2016.

- Servitude I3 - Etablissement des canalisations de distribution et transport de gaz

La parcelle est concernée par la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Manosque, ainsi que les annexes 1 et 2 à l'arrêté 2017-362-030. Toute construction devra être conforme à l'arrêté préfectoral n° 2017-362-030 du 28 décembre 2017.

**Article 3 – Droit de préemption**

Le terrain est situé dans une zone de :

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)

Au bénéfice de : Commune

**Article 4 – Taxes d'Urbanisme**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'aménagement : 5 % (commune) ; 2.50 % (département),  
Redevance Archéologie Préventive : 0.60 %

**Article 5 – Participations d'Urbanisme**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (PEPE)
- Projet Urbain Partenarial (PUP)
- Participation de ZAC (ZAC).

	Oui / Non	Taux %	Délib générale	Délib spécifique
PEPE	N			
PUP	N			
ZAC	N			

**Article 6 – Sursis à statuer**

Néant

**Article 7 – Avis des services de l'Etat**

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge :

Sans objet.

**Article 8 – Formalités préalables à la réalisation du projet**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :  
Observations et prescriptions particulières :

La Préfecture a porté à connaissance le 25/06/2018 la synthèse de l'évolution des aléas et des ouvrages débouchant au jour lié à l'ancienne activité minière sur le bassin du Lubéron.

Consultable à l'adresse suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Fait à MANOSQUE, Le 29/02/2024

adjoint Manosque  
Ismail EL-OUADGHIRI



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

*Les délais de recours indiqués ci-dessous, sont suspendus ou reportés conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19.*

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

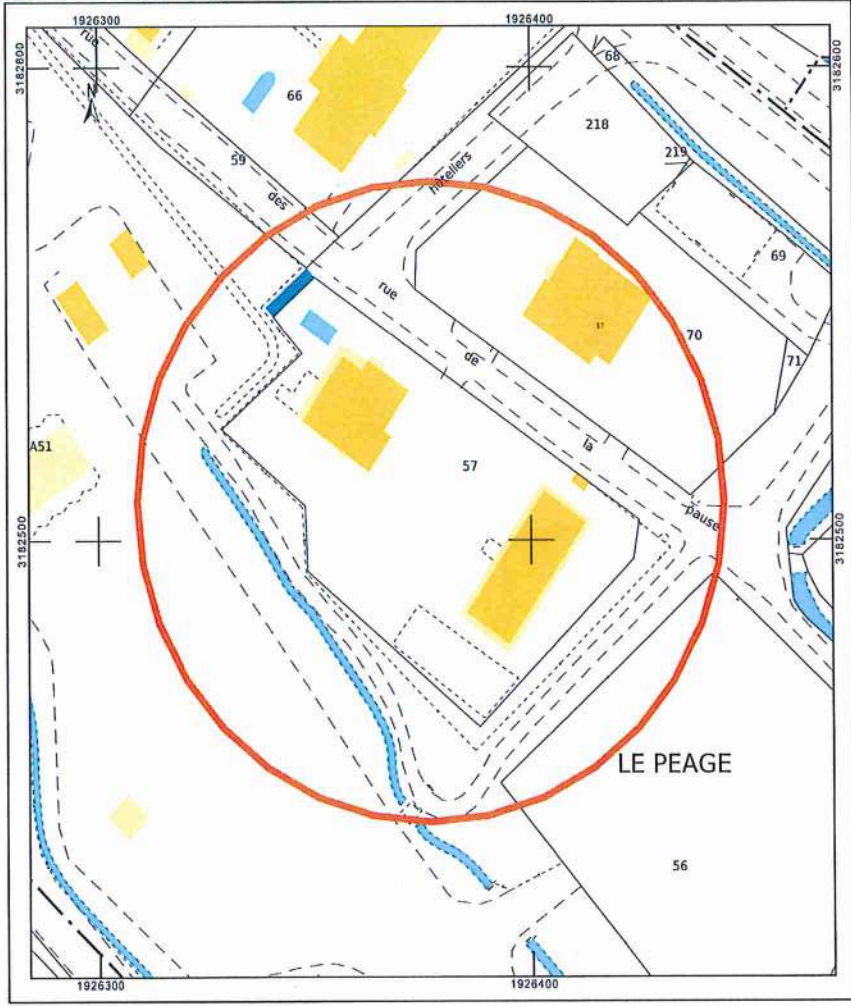
Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

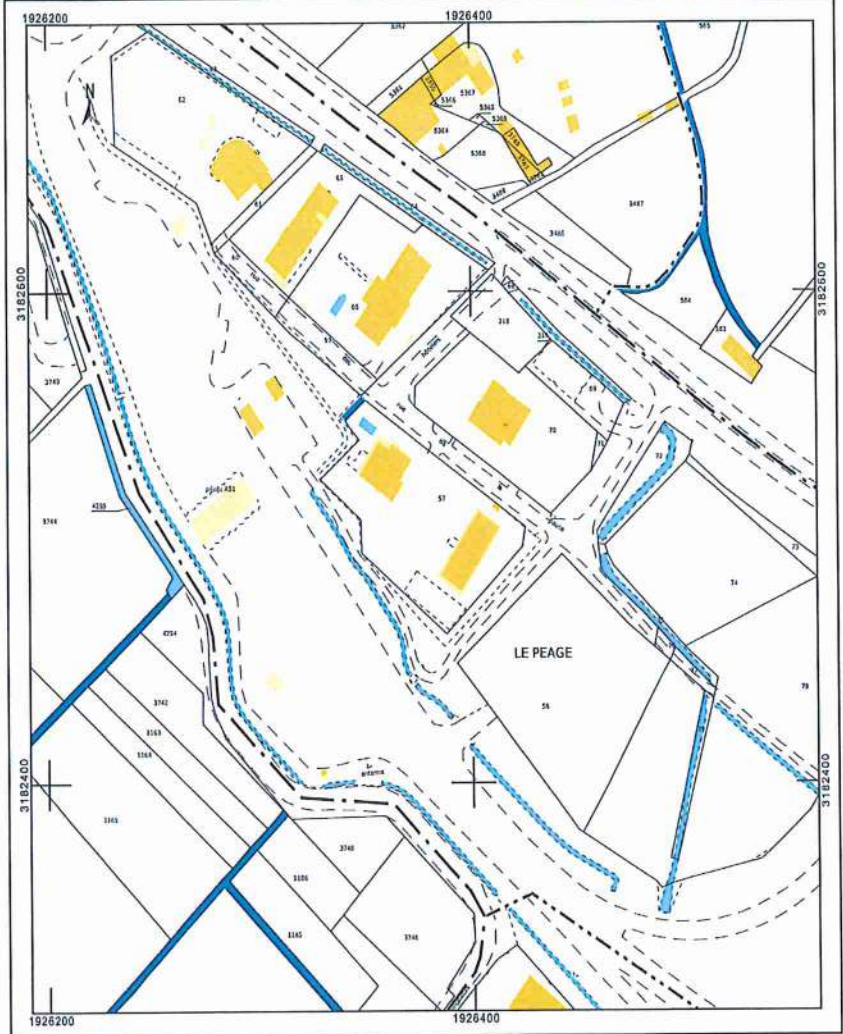
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Département : ALPES DE HAUTE PROVENCE  Commune : MANOSQUE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF 04 19 Bd Victor Hugo 04015 04015 DIGNE LES BAINS CEDEX tél. 04-92-30-84-30 -fax sdi04@dgfip.finances.gouv.fr
Section : CA Feuille : 090 CA 01  Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1000  Date d'édition : 17/01/2024 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF83CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr	





Département : ALPES DE HAUTE PROVENCE  Commune : MANOSQUE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF 04 19 Bd Victor Hugo 04015 04015 DIGNE LES BAINS CEDEX tél. 04-92-30-84-30 -fax sdf04@dgifp.finances.gouv.fr
Section : CA Feuille : 000 CA 01  Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000  Date d'édition : 17/01/2024 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr	



A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges et des conditions de la vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le requérant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

### **SERVITUDES :**

L'adjudicataire 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.

### **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :**

- Diagnostic de performance énergétique :

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier

- Etat des risques et pollutions :

Les futurs acquéreurs sont informés des risques et pollutions annexés au présent cahier

- Certificat de superficie :

Un certificat de superficie est annexé au présent cahier.

### **CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS :**

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le

greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

### **DECHARGE DE RESPONSABILITE :**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avéraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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 toute autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât -elle 1/20<sup>e</sup>, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

**Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.**

### **DISPOSITIONS FISCALES :**

#### **1- Droits de mutation ou TVA :**

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du code général des impôts) ou à la TVA (article 257 du Code Général des Impôts).

A - Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B- Si la vente est soumise à la TVA :

- a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.
- b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- o L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C- Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

#### **DISTRIBUTION DU PRIX-REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR :**

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créancier et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du Code de Commerce) :

- 4,232% sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292% sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351% sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411% sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705% au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

**CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION  
SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS :**

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la

partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera dont tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée
- Au montant calculé par le Trésor public au titre de l'imposition sur la plus-value ;

**CARENCE D'ENCHERE :**

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l'adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

**II -CONDITIONS GENERALES**

**Annexe 1** - Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24- 04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012. Annexe modifiée par DCN n°2018-

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE 19F 31**

### **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 - 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. 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. 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 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 : Enchères

**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, 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 vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**ARTICLE 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 ET DES EMOLUMENTS** 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 postérieures à 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 revêtue 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 PREMIER RANG** Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 spécifiques**

**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 représentant légal 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 1er 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.

**MISE A PRIX -ENCHERES :**

L'adjudication aura lieu **EN UN SEUL LOT**, à l'audience du **Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de DIGNE LES BAINS**, sur la mise à prix ci-après, savoir :

**MISE A PRIX : 1.000 €**

**(MILLE EUROS)**

**(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau de DIGNE LES BAINS** contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 €.

Fait A DIGNE LES BAINS le, 05/09/2024

Maître Olivier DE PERMENTIER, Avocat au Barreau de DIGNE LES BAINS.

**Société TGA-AVOCATS**  
Centre d'Affaires AXE SUD  
Avenue J. Cugnot - 04100 MIMOSQUE  
Tél. 04 92 71 13 16