

# VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

### CLAUSES ET CONDITIONS

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

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 suivantes :

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

# **I - CONDITIONS PARTICULIERES**

## **CLAUSES ET CONDITIONS**

auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants: décrits au paragraphe « désignation des biens saisis ».

## **QUALITE DES PARTIES**

### **Aux requête, poursuites et diligences de :**

SAS HOLDING PIERRE GRANGEON, Société par actions simplifiée au capital de 2 903 300,00€, immatriculée au RCS de Avignon sous le n° B 524 222 940 (SIRET 52422294000016) dont le siège social est Grande Grange CHEMIN DE LAPALUD 84100 ORANGE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Véronique MARCEL, avocat au barreau d'AVIGNON, y demeurant 27 boulevard Denis Soulier, 84000 AVIGNON, Avocat qui est constitué sur les poursuites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'Avignon

### **CONTRE :**

Monsieur SUMIAN Henri, né le 02 novembre 1952 à MARSEILLE, demeurant et domicilié Quartier la Tuilière, 84120 MIRABEAU

Partie saisie.

## **FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

En vertu :

- D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Avignon le 16 mars 2017, signifié le 28 mars 2017 par acte de la SCP CONSOLIN SOUMILLE, huissiers de justice associés à PERTUIS, non frappé d'appel selon certificat de non-appel en date délivré par Monsieur le Greffier de la Cour d'Appel de NIMES le 12 mai 2017
- D'une hypothèque conventionnelle établie par acte de Me SORRENTINO notaire à SARRIANS (84) en date du 05 août 2005, au profit de la société GMP FINANCE, radiée du registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON le 7 août 2012 auprès duquel elle y était immatriculée sous le numéro B 422 631 580 (SIRET 42263158000020), aux droits de laquelle vient la société HOLDING PIERRE GRANGEON selon traité de fusion par absorption en date du 11 mai 2012, publiée et enregistrée le 22 septembre 2005 au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière d'Avignon, volume 2005 V N° 2679
- D'une hypothèque conventionnelle établie par acte de Me SORRENTINO notaire à SARRIANS (84) en date du 11 décembre 2006, au profit de la société GMP FINANCE, radiée du registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON le 7 août 2012 auprès duquel elle y était immatriculée sous le numéro B 422 631 580 (SIRET 42263158000020), aux droits de laquelle vient

la société HOLDING PIERRE GRANGEON selon traité de fusion par absorption en date du 11 mai 2012, publiée et enregistrée le 16 janvier 2007 au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière d'Avignon, volume 2007 V N° 105

Le poursuivant a, suivant exploit du ministère de la SCP Jean-Pierre CONSOLIN et Catherine SOUMILLE, Huissiers de Justice à PERTUIS, en date du 23 janvier 2018, fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer dans le délai d'un mois, les sommes suivantes :

Décompte des sommes à parfaire, établi au 23 janvier 2018 :

EN PRINCIPAL, et au titre du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Avignon le 16 mars 2017, signifié le 28 mars 2017, la somme totale, sauf mémoire, de TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE CENT SOIXANTE ONZE EUROS ET QUATRE VNGT QUATORZE CENTIMES (378 171,94 €) , se décomposant comme suit :

La somme de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (328.969,67 €) en remboursement du prêt constaté par la reconnaissance de dette du 5 août 2005.....	328.969,67 €
Avec intérêts au taux de 3 % calculés sur la somme de 204.799,93 € à compter de la mise en demeure du 21 octobre 2011 et jusqu'à parfait règlement.....	MEMOIRE
La somme de QUARANTE SEPT MILLE DEUX CENT DEUX EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES (47 202, 27 €) en remboursement du prêt constaté par la reconnaissance de dette du 11 décembre 2006 .....	47.202,27 €
Avec intérêts au taux conventionnel de 3 % calculés sur la somme de 40.000 € à compter de la mise en demeure du 21 octobre 2011 et jusqu'à parfait règlement.....	MEMOIRE
La somme de DEUX MILLE EUROS (2000 €) au titre de l'article 700 du code de procédure civile.....	2.000,00 €
Coût commandement de payer valant saisie.....	MEMOIRE
Coût du procès-verbal descriptif	MEMOIRE
Frais de la procédure de saisie immobilière.....	MEMOIRE
Somme totale restant due, sauf mémoire	378.171,94 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant

tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

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

1°) La constitution de Me Véronique MARCEL, Avocat au Barreau d'AVIGNON, y demeurant 27 Bd Denis Soulier, 84000 AVIGNON, avec élection de domicile en son cabinet,

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, avec une copie de l'extrait cadastral modèle 1.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la publicité foncière d'Avignon,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres,

8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution,

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance d'Avignon siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 2 Bd Limbert

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la

loi n° 91-647 du JO juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1993 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

\* La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au Service de la publicité foncière d'AVIGNON sous les relations 2018vol. S N°8.

\* Le Service de la publicité foncière d'Avignon, 2<sup>ème</sup> bureau a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, *(Cf. état hypothécaire ci-annexé)*

\* De même, la SCP CONSOLIN SOUMILLE, Huissiers de Justice à PERTUIS a fait délivrer à Monsieur SUMIAN une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'Avignon, pour le jeudi 21 juin à 9 heures. *(cf. assignation ci-annexée)*

### **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'Avignon en un lot unique,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Un immeuble à usage d'habitation avec dépendances, garage et terrain attenant le tout situé sur la commune de MIRABEAU (Vaucluse), « La Gastande »  
Figurant au cadastre rénové de ladite commune, Section N° A 749, lieudit « La Tuilière », pour une contenance de 00ha 41a 10 ca.

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.

### **DESCRIPTION DES BIENS**

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la SCP CONSOLIN & SOUMILLE, Huissiers de Justice à PERTUIS en date du 19 février 2018. *(Cf. PV descriptif ci-annexé)*

## INDICATIONS CADASTRALES

Ledit immeuble est inscrit à la matrice cadastrale du rôle des contributions foncières (taxes foncières) du Service du Cadastre suivant l'extrait ci-après littéralement reproduit :

**Extrait cadastral modèle 1**  
conforme à la documentation cadastrale à la date du 05/12/2017  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER AVIGNON

SF1705011115

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 084				Commune : 076 MIRABEAU					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle		
							N° de DA	Section	n° plan
A	0749			LA TUILLIERE	0ha41a10ca				

Conforme à la documentation cadastrale à la date du 05 décembre 2017.

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.

## OCCUPATION

Aux termes du commandement valant saisie délivré par la SCP CONSOLIN & SOUMILLE, Huissiers de Justice à PERTUIS en date du 23 janvier 2018., le bien est occupé par le propriétaire, Monsieur Henri SUMIAN.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

## ORIGINE de PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens immobiliers sus désignés appartiennent en propre à Henri SUMIAN pour lui avoir été donnés entre vif par Monsieur Georges Julien SUMIAN, né à MIRABEAU le 13 décembre 1921, époux de Madame Marinette Augusta Thérèse TEISSIER, son père en son vivant, demeurant à MIRABEAU, suivant acte reçu par Me François MOLE, notaire à MIRABEAU le 1<sup>er</sup> octobre 1983.

Le décès du donateur étant survenu, cette donation a été confirmée de manière définitive par ledit décès suivant acte reçu par Me François MOLE, notaire à MIRABEAU le 1<sup>er</sup> octobre 1953 et publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d'AVIGNON le 28 novembre 1983.

Etant encore précisé que les constructions appartiennent en propre à Monsieur Henri SUMIAN pour les avoir fait édifier après obtention d'un permis de construire N°07687H0007, déclaration du 11 septembre 1987 et certificat de conformité du 8 septembre 1988.

### **SERVITUDES**

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

L'extrait cadastral modèle 1 et le plan cadastral sont annexés (*cf. annexes*).

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur annexé au présent cahier des charges.

### **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 la 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'avèreraient 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 tous autres éléments.

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.

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, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services 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.

### **TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT**

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

### **REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX**

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : "La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur."

L'article R. 331-2 précise que : "*Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.*"

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R.331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

## **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 CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

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 :

- 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.

## **AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'audience d'orientation aura lieu le 21 juin 2018 à 9 heures.

Conformément aux dispositions de R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

### Article R 322-15 :

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.*

## **MISE A PRIX**

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

100.000 Euros (Cent mille Euros)

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

*"Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*

*Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale."*

## **ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AVIGNON, sur le lotissement et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

## **II – CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**

#### **ARTICLE PREMIER - 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 DEUX – MODALITES DE LA VENTE**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation 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.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en matière de vente dans le cadre d'une liquidation judiciaire.**

#### **ARTICLE TROIS - 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 QUATRE - 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 CINQ - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE SIX - 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 SEPT - SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II - ENCHERES**

### **ARTICLE HUIT - 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 dans 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 NEUF - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'Article 13, conformément aux dispositions de l'Article R 322-10-6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution et 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.

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 DIX - 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.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat 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 ONZE - 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.

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 DOUZE – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul fait 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 immédiatement de son prix, même par voie de réitération des enchères,

## **ARTICLE TREIZE – 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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribué 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.

**Par application de l'Article R 643-3 du Code de Commerce, le présent article ne s'applique pas en cas de vente poursuivie dans le cadre d'une liquidation judiciaire.**

**Le prix d'adjudication devant être versé au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.**

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts & 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 QUATORZE - 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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution,

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'Article 37 du décret du 2 avril 1960 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.

**Le présent article ne s'applique pas en cas de vente poursuivie dans le cadre d'une liquidation judiciaire**

**ARTICLE QUINZE - VERSEMENT DU PRIX DE LA 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 à l'Article 13, 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.

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 & suivants du Code Civil.

**ARTICLE SEIZE - 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 remis qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE DIX SEPT- 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 eux 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 le 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 DIX HUIT – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE DIX NEUF – 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 VINGT – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère

b) si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<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 ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 VINGT ET UN – 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 la première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE VINGT DEUX – 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.

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 VINGT TROIS - PURGE 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'avance 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 VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang, figurant dans l'état ordonné des créances, 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 le 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.

**Sauf en matière de liquidation judiciaire.**

## **ARTICLE VINGT CINQ – 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.

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

**En matière de liquidation judiciaire, la distribution du prix de vente sera poursuivie par le liquidateur.**

## **ARTICLE VINGT SIX – 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 VI – CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE VINGT SEPT – 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 VINGT HUIT – 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 VINGT NEUF - - 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,

Sur les biens et droits immobiliers suivants :

### **DESIGNATION DES BIENS**

Un immeuble à usage d'habitation avec dépendances, garage et terrain attenant le tout situé sur la commune de MIRABEAU (Vaucluse), « La Gastande »  
Figurant au cadastre rénové de ladite commune, Section N° A 749, lieudit « La Tuilière », pour une contenance de 00ha 41a 10 ca.

### ***MISE A PRIX 100 000 EUROS (CENT MILLE EUROS)***

offertes par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Même en présence de l'enchérisseur, l'Avocat chargé de le représenter, devra être muni d'un pouvoir à cet effet. Tout enchérisseur devra consigner préalablement à toute enchère entre les mains de son Avocat, une somme représentant 10% du montant de la mise à prix, et le montant total des frais préalables ou une caution bancaire.

Tout surenchérisseur devra consigner, au moment de la surenchère, entre les mains de son Avocat, une somme représentant le montant de la surenchère (c'est-à-dire 10 % du prix de la première adjudication), plus le montant total des frais préalables de la première adjudication.

Cette consignation devra être opérée par un chèque de préférence certifié, à moins que l'enchérisseur, ou le surenchérisseur, ne fournisse une caution bancaire.

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON.

## **- ARTICLE TRENTE**

Pour les besoins stricts de la publicité foncière toute modification ou rectification d'erreur matérielle au présent cahier des conditions de vente pourra être demandée par simple requête adressée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance ou son délégué qui statuera par ordonnance après convocation de la partie saisie et éventuellement de l'adjudicataire s'il n'est pas le requérant ou de leur Avocat s'ils en ont un.

Rédigé à Avignon le 6 avril 2018

Ainsi fait et dressé par Me Véronique MARCEL, de la SELARL PYXIS AVOCATS, 27 Bd Denis Soulier, 84000 Avignon, avocat poursuivant.