

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

 **COPIE**

Monsieur le Comptable du Service des Impôts des Particuliers Sud-Vaucluse

/

Monsieur Ronald Jan HINDMAN

**AUDIENCE D'ORIENTATION DU JEUDI SEIZE MAI DEUX
MILLE VINGT-QUATRE A NEUF HEURES TRENTE
(JEUDI 16 Mai 2024 à 09H30)**

**MISE A PRIX : TRENTE MILLE EUROS
(30.000 €)**

RG PROVISOIRE N°24/A0783

Anne-Isabelle GREGORI, Avocat

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
TP SIP SUD-VAUCLUSE / HINDMAN (SI AVIGNON)**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire 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 Judiciaire d'AVIGNON, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

➤ **Sur la commune d'AVIGNON (84) : Rue des Escaliers Sainte Anne N°5 Bis,**

- **Une maison à usage d'habitation** élevée de deux étages sur rez de chaussée avec cour attenante et mur mitoyen ainsi qu'un garage de 59 m² figurant au cadastre de ladite commune Section DK N°931 pour une contenance au sol de 55 centiares.

QUALITE DES PARTIES :

Aux requête poursuites et diligences de :

Monsieur le Comptable du Service des impôts des particuliers Sud-Vaucluse, chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés Cité administrative – Avenue du 7^{ème} Génie – 84000 AVIGNON

Ayant pour Avocat **Maître Anne-Isabelle GREGORI**, membre de la SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-BEAUCHAMPS, Avocat au Barreau d'AVIGNON demeurant 1 C, Rue Charloun Rieu - 84000 AVIGNON.

Avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON.

CONTRE :

Monsieur Ronald Jan HINDMAN, né le 15 Juin 1949 à DENVER (COLORADO – ETATS-UNIS), de nationalité américaine, demeurant et domicilié 1700 Glen Bar Square – 80215 LAKEWOOD (COLORADO – ETATS-UNIS)

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE :

Le poursuivant a, suivant exploit du ministère de Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice à APT (84), en date du 1^{er} Février 2024 fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer dans les huit jours, les sommes suivantes :

EN PRINCIPAL : la somme de QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (15.268 €) se décomposant comme suit :

– Taxes foncières 2020 -----	2.614 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2020 -----	261 €
– Taxes foncières 2021 -----	2.629 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2021 -----	263 €
– Taxe d’habitation 2021 -----	1.146 €
– Majoration 10 % sur taxe d’habitation 2021 -----	115 €
– Taxes foncières 2022 -----	2.722 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2022 -----	272 €
– Taxe d’habitation 2022 -----	1.148 €
– Majoration 10 % sur taxe d’habitation 2022 -----	115 €
– Taxe d’habitation 2022 -----	705 €
– Majoration 10 % sur taxe d’habitation 2022 -----	71 €
– Taxes foncières 2023 -----	2.915 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2023 -----	292 €
– Coût du commandement de payer valant saisie -----	mémoire
– Coût du procès-verbal descriptif -----	mémoire
– Frais de la procédure de saisie immobilière -----	mémoire

SOMME TOTALE restant due, sauf mémoire ----- 15.268 €

Arrêtée suivant bordereau de situation en date du 16 Novembre 2023.

Etant précisé qu’aucun intérêt moratoire n’est dû en l’espèce, mais que pour répondre aux exigences de l’Article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d’Exécution, il est précisé que le taux des intérêts

moratoires est de 0,40% par mois, soit 4,80% l'an depuis le 1^{er} Janvier 2006.

Sous réserves de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif.

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

1°) La constitution de **Maître Anne-Isabelle GREGORI**, Avocat au Barreau d'AVIGNON y demeurant 1 C, Rue Charloun Rieu – 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 le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

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

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au Commissaire 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 Commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations

et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON, siégeant au Palais de Justice de ladite ville - 2 Boulevard Limbert – 84000 AVIGNON.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi N°91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret N°2020-1717 du 28 Décembre 2020 portant application de la Loi N°91-647 du 10 Juillet 1991 précitée,

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.712-1 du Code de la Consommation dans les conditions prévues par les Articles L.721-1 et suivants dudit code,

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 auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 1^{er} Mars 2024 Volume 8404P01 2024 S N°34.

Le Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON a délivré le 04 Mars 2024 l'état hypothécaire ci-annexé qui certifie la date de publication du commandement de payer valant saisie de Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice à APT (84) en date du 1^{er} Février 2024 (*Cf. état hypothécaire ci-annexé*).

De même et par exploit en date du **08 Avril 2024**, le poursuivant a fait délivrer à Monsieur Ronald Jan HINDMAN une assignation à comparaître à l'audience d'Orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON, pour le **JEUDI SEIZE MAI DEUX MILLE VINGT-QUATRE A NEUF HEURES TRENTE (Jeudi 16 Mai 2024 à 09H30)** (*Cf. assignation ci-annexée*)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience d'Adjudication du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON.

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 :

DESIGNATION DES BIENS :

➤ Sur la commune d'AVIGNON (84) : Rue des Escaliers Sainte Anne N°5 Bis,

- **Une maison à usage d'habitation** élevée de deux étages sur rez de chaussée avec cour attenante et mur mitoyen ainsi qu'un garage de 59 m² figurant au cadastre de ladite commune Section DK N°931 pour une contenance au sol de 55 centiares.

La porte d'entrée N°5 bis est vieille, très abimée, en bois massif équipée d'une serrure non récente, haute sécurité à pompe avec cylindre Pollux à 7 ailettes.

La porte qui est collée à son cadre est affaissée.

Selon les déclarations du voisinage, il n'y a pas de garage. Le seul accès possible pour pénétrer dans l'immeuble si la porte n°5 bis est bloquée serait de passer par la porte portant le n°5, qui toujours selon le voisinage appartient aussi à Monsieur HINDMAN ; les deux immeubles communiquant entre eux étant imbriqués. Le voisinage précise que ces deux immeubles ont été squattés, nécessitant leur fermeture en présence de la police.

Il s'agit d'une maison élevée de deux étages, chaque niveau d'environ 50 m² chacun, située au cœur de la vieille ville près des escaliers qui conduisent au jardin des Doms et au Palais des Papes.

La façade est commune au n° 5 bis et au n° 7 de la rue.

L'enduit de cette façade est non-récent, fissuré et effrité.

Le rebord de la terrasse est cassé et en très mauvais état.

L'encadrement des deux portes d'entrée est en pierres de taille.

La façade est équipée de vieux volets fer.

La portion de façade entre le n° 5 bis et le n°5 est en pierres, non-uniforme.

I-LE REZ-DE-CHAUSSEE

L'encadrement de la porte d'entrée est décroulé.

La dalle du sol est en ciment et le sol est revêtu également de vieux carreaux en terre cuite.

Les murs sont crépis, peints et en mauvais état.

La plafond est doublé avec des poutres apparentes, portant des traces d'infiltration.

Est présent un placard avec un vieil adoucisseur.

II- LA CHAMBRE

La chambre se situe le prolongement de l'entrée.

Le sol est revêtu de vieux carreaux en granito en mauvais état.

Les murs sont crépis, peints pour partie, au surplus côté entrée en pierres et en mauvais état.

Le plafond est en bois avec des poutres apparentes.

La porte de communication est vitrée.

Dans le prolongement de la chambre, se trouve une porte qui ouvre sur un passage comprenant deux marches carrelées et permettant d'accéder à un espace non-identifié par rapport à la désignation du bien communiquée avec un mur sur sa droite.

Ce passage permet de rejoindre une autre partie de la maison qui n'est pas identifiable par rapport à la désignation du bien communiquée.

III- LE COIN SALLE D'EAU

Son accès est facilité depuis la chambre.

Le sol est revêtu de vieux carreaux en granito en mauvais état.

Les murs sont délabrés et fissurés.

Le plafond est délabré et fissuré.

Le coin salle d'eau est équipée d'une vieille cabine de douche, d'un vieux lavabo et d'une porte de communication en bois petits carreaux.

IV- LE PETIT COIN SALON AVEC FENÊTRE SUR RUE

Ce coin-salon est séparé du coin nuit par une cloison à mi-hauteur.

Le sol et les murs sont délabrés. Le plafond est en bois.

D'une manière générale, le rez-de-chaussée est en état vétuste ainsi que ses installations.

V- LE PREMIER ETAGE

L'escalier y conduisant :

L'accès à l'étage s'effectue depuis le hall d'entrée.

Les marches et contre-marches sont en carreaux de terre cuite.

Le nez-de-marche est en bois.

Est installée une rampe bois.

Un fenestron donne sur la rue.

Les murs sont crépis.

Un placard d'angle est fermé par des portes en bois avec à l'intérieur un compteur électrique.

La cuisine :

Le sol est revêtu de vieilles tomettes en terre cuite.

Le plancher est creusé.

Les murs sont peints, avec d'importantes traces d'humidité, des infiltrations et du salpêtre.

Le plafond est doublé de lambris.

La cuisine comporte deux fenêtres sur rue, en bois deux vantaux, simple vitrage.

La cuisine comprend un vieil équipement.

La petite salle de bains /WC :

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés et couverts de lambris en partie haute.

Le plafond est doublé avec des traces d'infiltration.

La petite salle de bains / WC est dotée d'un vieil équipement.

La porte de communication est en bois naturel vitrée.

La chambre avec fenêtre sur toit-terrasse

Le sol est revêtu de vieux carreaux de ciment.

Le plancher fléchit.

Les murs sont peints avec des traces d'humidité.

Le plafond est peint et déformé.

La chambre comporte un point d'eau avec vieux lavabo et bidet.

La porte de communication de la chambre est isoplane.

Une vieille fenêtre à deux battants, simple vitrage, avec vieux volets en bois, ouvre sur un toit-terrasse et constitue l'unique accès à celui-ci.

Le toit-terrasse est avec vue sur les immeubles voisins, équipé d'une rambarde en fer donnant en contrebas sur une vieille verrière brisée.

La façade est en pierres avec conduit vertical en fibrociment.

Une applique extérieure est visible.

La chambre côté rue :

Le sol est revêtu de vieux carreaux de ciment.

Les murs sont peints avec d'importantes traces d'humidité.

Le plafond est peint avec des traces d'infiltration.

Cette chambre comprend une fenêtre sur rue en bois deux battants simple vitrage, une porte de communication en bois vitrée, un point d'eau avec lavabo et cabine de douche et un WC dans un placard fermé. L'ensemble est vétuste.

D'une manière générale, cet étage est en mauvais état.

VI – LE DEUXIEME ETAGE

L'escalier y conduisant

Les marches et contre-marches sont en carreaux de terre cuite avec nez-de-marche en bois et rampe en bois.

Sont relevées la présence de salpêtre sur les murs et d'importantes traces d'humidité.

Le plafond est peint avec des traces d'infiltration.

Est présent un placard d'angle.

La chambre sur rue :

Le sol est revêtu de vieux carreaux de ciment usés.

Les murs et le plafond sont peints et fissurés, avec d'importantes traces d'infiltration.

La chambre est équipée de deux fenêtres sur rue en bois deux vantaux, simple vitrage.

La porte de communication est en bois.

Le salon :

Le sol est revêtu de carreaux de terre cuite.

Les murs sont peints et fissurés avec des traces de coulures.

Le plafond est doublé avec poutres apparentes avec de très importantes traces d'infiltration.

Le salon est équipé d'une vieille cheminée, d'une mezzanine en bois, d'une fenêtre en bois à deux vantaux au nord, d'une fenêtre inaccessible et d'une porte-fenêtre sur terrasse au Sud.

Sur la terrasse, se trouvent un coin-douche et des WC, un vieil auvent ; l'ensemble étant vétuste.

Le sol de la terrasse est constitué de carreaux de terre cuite fissurés et éclatés.

D'une manière générale, cet étage est en mauvais état.

Le bâtiment dans sa globalité est affecté de nombreux dommages liés à la vétusté. Il est meublé et paraît totalement abandonné.

Concernant la cour et le garage, il n'a pas été possible de les identifier formellement, ni de les localiser ; l'ensemble des espaces constituant l'immeuble ne permettant de distinguer ces deux éléments.

DESCRIPTION DES BIENS :

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice à APT (84), en date du 20 Mars 2024 ci-après reproduit (*Cf. PV descriptif ci-annexé*).

INDICATIONS CADASTRALES :

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune d'AVIGNON (84), ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral, délivré par le Service des Impôts Fonciers du Vaucluse, ci-après reproduit (*Cf Extrait cadastral modèle 1 ci-annexé*).

SF2308206367

<u>DESIGNATION DES PROPRIETES</u>					
Département : 084			Commune : 007 AVIGNON		
SECTION	N° Plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale
DK	0931			RUE ESC SAINTE ANNE	0ha00a55ca

Conforme à la documentation cadastrale à la date du 23 Mai 2023.

OCCUPATION :

Le bien immobilier dont s'agit est inoccupé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation.

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 biens immobiliers sus-désignés appartiennent à la partie saisie suivant :

-Acte de vente d'immeuble reçu aux minutes de Maître Jean Louis JULIEN, Notaire Associé, membre de la « SCP Jean Louis JULIEN et Jean Christophe LAPEYRE », titulaire d'un office notarial à AVIGNON (84) en date des 27 Mai et 09 Juin 1994 enregistré et publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 04 Juillet 1994 Volume 1994 P N°3765.

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

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Syndic : Sans Objet.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été déposée auprès des services d'urbanisme de la Commune de PERTUIS le 10 Octobre 2023 aux fins de préciser la situation juridique des biens immobiliers, objets de la présente procédure de saisie immobilière et leur soumission éventuelle à un Droit de Prémption Urbain (*Cf Demande ci-annexée*).

Le 20 Novembre 2023, les services de l'urbanisme de la Commune d'AVIGNON ont précisé que les droits et biens immobiliers dont s'agit sont soumis à un droit de préemption renforcé au profit de la Commune.

En outre, il est indiqué que les droits et biens immobiliers dont s'agit sont soumis à un plan de sauvegarde et de mise en valeur (Zone SA) approuvé le 12 Juin 2007 modifié le 16 Juillet 2013 et le 22 Mars 2017 en Commission Locale du Secteur Sauvegardé ainsi qu'à la Loi du 07 Juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine transformant l'appellation « secteur sauvegardé » en « site patrimonial remarquable ».

Il est précisé également s'agissant des servitudes d'utilité publique que tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles (façade, toiture, sols, parois, plafonds, menuiseries dans leurs structures et décors) devra recueillir préalablement l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre d'un dossier établi en bonne et due forme en application du Code de l'Urbanisme.

Au titre du P.S.M.V, l'Architecte des Bâtiments de France a compétence pour imposer à l'occasion de travaux des prescriptions particulières.

A également été instauré des droits de préemption sur les fonds de commerce par délibération du Conseil municipal du 17 Avril 2010.

De plus, le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique et dans le périmètre de vestiges archéologiques.

L'immeuble est concerné par le Plan de Prévention Risques Inondation du Rhône approuvé le 20 Juin 2023.

Il est souligné que la parcelle DK 931 est située dans la zone SA (ensembles historiques notamment de la première enceinte médiévale) et est concernée par les dispositions réglementaires suivantes :

- Immeuble porté « à conserver » dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.
- Immeuble pouvant être maintenu, amélioré ou remplacé (figurant sur le plan annexé en hachures fines serrées),
- Protection des monuments historiques classés et inscrits,
- Protection des sites et monuments naturels inscrits.
(Cf *certificat d'urbanisme d'information ci-annexé*).

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 charges.

DROIT DE PREEMPTION :

Une Déclaration d'intention d'aliéner sera adressée à la Mairie d'AVIGNON.

La réponse éventuelle de la Mairie d'AVIGNON pourra être annexée au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE
DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'Article L.271-4 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

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

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

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

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

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.

**AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX –
ADJUDICATION**

L'audience d'Orientation aura lieu le **JEUDI SEIZE MAI DEUX MILLE VINGT-QUATRE A NEUF HEURES TRENTE (Jeudi 16 Mai 2024 à 09H30)**.

Conformément aux dispositions de l'Article 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.

L'adjudication aura lieu en UN LOT UNIQUE sur la mise à prix ci-après indiquée :

LOT UNIQUE

MISE A PRIX : TRENTE MILLE EUROS (30.000 €).

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

Etant spécifié qu'en l'état de la réforme de la procédure civile entrée en vigueur le 1^{er} Janvier 2020, le terme « Tribunal de Grande Instance » cité aux articles 7 alinéa 1 et 23 alinéa 2 des conditions générales *infra* doivent se lire « Tribunal Judiciaire ».

Il est en outre précisé au regard de l'Article 4 des conditions générales ci-dessous que la jurisprudence actuelle de la Cour de Cassation est d'estimer opposable à l'adjudicataire tout bail dès lors qu'il a été porté à sa connaissance dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.

II - CONDITIONS GENERALES
**Cahier des conditions de vente en matière
de saisie immobilière**

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'Avocat
Article 12 et Annexe n°1*

Version consolidée Septembre 2012

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat
**Article 12 Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes
judiciaires**

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 : Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 : Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 4 : Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 : Prémption et droits assimilés

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la Loi.

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

Article 6 : Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 : Servitudes

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 : Réception des enchères

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

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

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

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 : Surenchère

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 : Réitération des enchères

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'Article 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 propriété

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 : Désignation du séquestre

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 forcée

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, 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 émoluments

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 coacquéreurs

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 19 : Délivrance et publication du Jugement

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

- a) De le publier au 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 : Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère,
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 propriété

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

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 créancier 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 SPECIFIQUES

Article 27 : Immeubles en copropriété

L'Avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'Article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par L. N°94-624 du 21 Juillet 1994).

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

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

Article 28 : Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 1^{er} Juillet 2004.

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

* *
*

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 :

➤ Sur la commune d'AVIGNON (84) : Rue des Escaliers Sainte Anne N°5 Bis,

- **Une maison à usage d'habitation** élevée de deux étages sur rez de chaussée avec cour attenante et mur mitoyen ainsi qu'un garage de 59 m² figurant au cadastre de ladite commune Section DK N°931 pour une contenance au sol de 55 centiares.

En UN LOT UNIQUE et sur la MISE A PRIX de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)**.

Le présent Cahier des Conditions de Vente rédigé par **Maître Anne-Isabelle GREGORI**, Avocat au Barreau d'AVIGNON, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

Fait à AVIGNON, le **09 Avril 2024**.

Maître Anne-Isabelle GREGORI,
Avocat au Barreau d'AVIGNON.

Maître Valérie FABRE-TOUL
Huissier de Justice
qualifiée Commissaire de
Justice

192-194, Avenue Victor Hugo
BP 146

84405 APT cedex

Tél: 04.90.74.12.75

Fax: 04.90.74.73.10



Paiement à distance sécurisé

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

«copetoria»



COUT DE L'ACTE (Décret n° 2016-230 du 26-02-2016)	
Art R444-3 Emolument	51.06
Art A. 444-48 Transp.	7.67
<u>Coût remise à personne</u>	
T.V.A. 20.00 %	11.75
Total T.T.C. Euros	70.48
<u>Coût remise à tiers</u>	
T.V.A. 20.00 %	11.75
Avis postal art.20	2.86
Total T.T.C. Euros	73.34

No Dos : 010148

N°: 577h

ACTE DE TRANSMISSION A AUTORITE COMPETENTE ETRANGERE EN APPLICATION DE LA CONVENTION DE LA HAYE DU 15 NOVEMBRE 1965

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE HUIT AVRIL

PREMIERE
EXPEDITION

Je soussignée, Valérie FABRE-TOUL, Huissier de Justice qualifiée Commissaire de Justice à la résidence d'APT (84400), 192-194, Avenue Victor Hugo, y domiciliée,

Atteste avoir accompli ce jour, les formalités prévues par les dispositions de la Convention de La Haye du 15 novembre 1965 relative à la signification et à la notification à l'étranger des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile et commerciale.

A cet effet, j'ai dressé ce jour par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autorité compétente ci-après désigné :

ABC LEGAL SERVICES
633 YESLER WAY,
SEATTLE, WA 98104
United States of America

- Le formulaire en langue anglaise, en double exemplaire

LE PROJET D'ACTE EST DESTINE A ETRE SIGNIFIE A :

- Monsieur HINDMAN Ronald Jan de nationalité américaine né le 15/06/1949 à DENVER (ETATS UNIS COLORADO) demeurant 1700 Glen Bar Square 80215 LAKEWOOD COLORADO.

A LA DEMANDE DE :

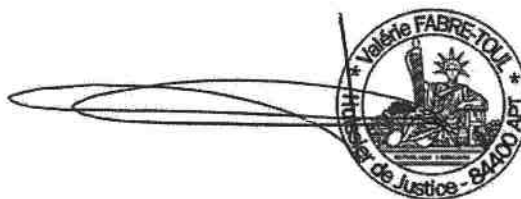
Monsieur Le Comptable du Service Des Impôts des particuliers Sud-Vaucluse chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés Cité Administrative - Avenue du 7ème génie
84000 AVIGNON..

Elisant domicile en notre Etude.

Une copie du formulaire ainsi que le projet de l'assignation transmis et les pièces qui lui sont éventuellement jointes, sont annexées au présent acte.

Par ailleurs, une simple copie certifiée conforme de l'acte à notifier a été adressée ce jour au destinataire susmentionné, par lettre recommandée avec avis de réception, conformément à l'article 686 du code de procédure civile.

Me Valérie FABRE-TOUL





192-194, Avenue Victor Hugo
BP 146

84405 APT cedex

☎ Tél: 04.90.74.12.75

& Fax: 04.90.74.73.10

@ huissier.apt@gmail.com

site internet

Horaires d'ouverture

Etude ouverte de 9h à 12h

Affaire: LE COMPTABLE

D/HINDMAN Ronald

Dossier: 010148

Rappeler obligatoirement
le N° du dossier



Paiement à distance sécurisé

huissier.apt@gmail.com

N°TVA Intracom : FR55503957177

Maître Valérie FABRE-TOUL
Huissier de Justice qualifiée Commissaire de Justice

Monsieur HINDMAN Ronald Jan

1700 Glen Bar Square
80215 LAKEWOOD COLORADO
UNITED STATES

APT cedex le : 8 Avril 2024

LRAR INTERNATIONAL N°
RK 69 580 039 3 FR

Sir,

Our firm was mandated by: Mr. Accountant of the Personal Taxes Service Sud-Vaucluse, in charge of debt collection, whose offices are located in Cité Administrative Avenue du 7ème Génie 84000 AVIGNON

In order to serve you with a summons to appear at the orientation hearing before the Enforcement Judge at the Avignon Judicial Court

- In accordance with Article 686 of the Code of Civil Procedure, please find attached:

- A certified copy of the summons in French
- A Certified copy of the summons in English.

We wish you a good reception

Me Valérie FABRE-TOUL



192-194, Avenue Victor Hugo
BP 146

84405 APT cedex

☎ Tél: 04.90.74.12.75

& Fax: 04.90.74.73.10

@ huissier.apt@gmail.com

site internet

Horaires d'ouverture

Etude ouverte de 9h à 12h

Affaire: LE COMPTABLE
D/HINDMAN Ronald
Dossier: 010148
Rappeler obligatoirement
le N° du dossier
Vos Réf: 2023/308 AIG/MCG



huissier.apt@gmail.com

N°TVA Intracom : FR55503957177

Maitre Valérie FABRE-TOUL
Huissier de Justice qualifiée Commissaire de Justice

APT cedex le : 8 Avril 2024

TRIBUNAL ABC LEGAL SERVICES
633 YESLER WAY, SEATTLE,
WA 98104 United States of America
98104 SEATTLE WA

LRAR INTERNATIONAL N° :

RK CA 530 0402 FR

Master,

I have the honour to transmit herewith a copy of a writ to be served in accordance with the Hague Convention of 15 November 1965 on the Service Abroad of Judicial and Extrajudicial Documents in Civil or Commercial Matters. To carry out this mission, I attach to you:

- The form in duplicate (Hague Convention)
- The draft summons to appear at the orientation hearing before the Enforcement Judge at the Avignon Judicial Court in French and English in duplicate

I thank you for serving and drawing up the certificate of fulfilment or non-fulfilment of service in accordance with the above-mentioned regulation, a model of which I enclose.

If the addressee's domicile was not in your jurisdiction, please send the documents directly to a colleague with territorial jurisdiction.

Please send me the original of this deed of delivery, with the proof of completion and your expense report.

Of course, I am still waiting for your original service accompanied by a copy of the document and your statement of costs.

Wishing you good reception of this letter.

Me Valérie FABRE-TOUL

REQUEST FOR SERVICE ABROAD OF JUDICIAL OR EXTRAJUDICIAL DOCUMENTS

DEMANDE AUX FINS DE SIGNIFICATION OU DE NOTIFICATION À L'ÉTRANGER
D'UN ACTE JUDICIAIRE OU EXTRAJUDICIAIRE

Convention on the Service Abroad of Judicial and Extrajudicial Documents in
Civil or Commercial Matters, signed at The Hague, the 15th of November 1965.
Convention relative à la signification et à la notification à l'étranger des actes judiciaires ou extrajudiciaires en
matière civile ou commerciale, signée à La Haye le 15 novembre 1965.

Identity and address of the applicant Identité et adresse du requérant 1. Maître FABRE TOUL Valérie Commissaire de justice 192/194 avenue Victor Hugo BP 146 84405 APT CEDEX	Address of receiving authority Adresse de l'autorité destinataire 2. ABC LEGAL SERVICES 633 YESLER WAY, SEATTLE, WA 98104 United States of America
--	--

The undersigned applicant has the honour to transmit – in duplicate – the documents listed below and, in conformity with Article 5 of the above-mentioned Convention, requests prompt service of one copy thereof on the addressee, i.e.:

Le requérant soussigné a l'honneur de faire parvenir – en double exemplaire – à l'autorité destinataire les documents ci-dessous énumérés, en la priant, conformément à l'article 5 de la Convention précitée, d'en faire remettre sans retard un exemplaire au destinataire, à savoir :

(identity and address) (identité et adresse) 3. Monsieur Ronald Jan HINDMAN, né le 15/06/1949 à DENVERS (COLORADO- ETATS-UNIS), de nationalité américaine, demeurant et domicilié 1700 Glen Bar Square - 80215 LAKEWOOD (COLORADO ETATS-UNIS)
--

<input checked="" type="checkbox"/>	a) in accordance with the provisions of sub-paragraph a) of the first paragraph of Article 5 of the Convention* selon les formes légales (article 5, alinéa premier, lettre a))*
<input type="checkbox"/>	b) in accordance with the following particular method (sub-paragraph b) of the first paragraph of Article 5)*: selon la forme particulière suivante (article 5, alinéa premier, lettre b)* : _____
<input type="checkbox"/>	c) by delivery to the addressee, if he accepts it voluntarily (second paragraph of Article 5)* le cas échéant, par remise simple (article 5, alinéa 2)*

The authority is requested to return or to have returned to the applicant a copy of the documents - and of the annexes* - with the attached certificate.
Cette autorité est priée de renvoyer ou de faire renvoyer au requérant un exemplaire de l'acte - et de ses annexes* - avec l'attestation ci-jointe.

List of documents / Énumération des pièces

<ul style="list-style-type: none">• assignation signifiée à débiteur saisi à comparaître à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'Avignon en française et en Anglais (20 pages)• Summons served on the garnished debtor to appear at the hearing before the enforcement judge at the Court of Justice of Avignon in French and English (20 pages)
--

* if appropriate / s'il y a lieu

Done at / Fait à APT FRANCE, The / le 08/04/2024	Signature and/or stamp Signature et / ou cachet Valérie FABRE - TOUL Huissier de Justice 192-194, Avenue Victor Hugo BP 146 - 84405 APT Cedex
---	--

Tél. : 04.90.74.12.75 - Fax : 04.90.74.73.10

CERTIFICATE

ATTESTATION

The undersigned authority has the honour to certify, in conformity with Article 6 of the Convention,
L'autorité soussignée a l'honneur d'attester conformément à l'article 6 de ladite Convention,

1. that the document has been served*
que la demande a été exécutée*

– the (date) / le (date):	1. Insert the date when the document was served
– at (place, street, number): à (localité, rue, numéro) :	2. Insert the place, street and number where the document was served

– in one of the following methods authorised by Article 5: dans une des formes suivantes prévues à l'article 5 :	
<input type="checkbox"/> a)	in accordance with the provisions of sub-paragraph a) of the first paragraph of Article 5 of the Convention* selon les formes légales (article 5, alinéa premier, lettre a))*
<input type="checkbox"/> b)	in accordance with the following particular method*: selon la forme particulière suivante* : _____
<input type="checkbox"/> c)	by delivery to the addressee, if he accepts it voluntarily* par remise simple*

The documents referred to in the request have been delivered to:
Les documents mentionnés dans la demande ont été remis à :

Identity and description of person: Identité et qualité de la personne :	3. Insert the identity and description of the person who received the documents
Relationship to the addressee (family, business or other): Liens de parenté, de subordination ou autres, avec le destinataire de l'acte :	4. Insert the relationship to the addressee of the person who received the documents

2. that the document has not been served, by reason of the following facts*:
que la demande n'a pas été exécutée, en raison des faits suivants*:

5. Insert facts/reasons why the document has not been served
--

- In conformity with the second paragraph of Article 12 of the Convention, the applicant is requested to pay or reimburse the expenses detailed in the attached statement*.
Conformément à l'article 12, alinéa 2, de ladite Convention, le requérant est prié de payer ou de rembourser les frais dont le détail figure au mémoire ci-joint*.

Annexes / Annexes

Documents returned: Pièces renvoyées :	Insert a list of the documents that are being returned
In appropriate cases, documents establishing the service: Le cas échéant, les documents justificatifs de l'exécution :	Insert a list of the documents that establish that service has been effected

* If appropriate / s'il y a lieu

Done at / Fait à Insert the location where you signed the Certificate	Signature and/or stamp Signature et / ou cachet
The / le Insert the date on which you signed the Request (spelt out in full)	

WARNING
AVERTISSEMENT

Identity and address of the addressee

Identité et adresse du destinataire

1. Mr. Ronald Jan HINDMAN, born on June 15, 1949 in DENVER, COLORADO - UNITED STATES, an American citizen, residing and whose address is at 1700 Glen Bar Square - 80215 LAKEWOOD, COLORADO - UNITED STATES

IMPORTANT

THE ENCLOSED DOCUMENT IS OF A LEGAL NATURE AND MAY AFFECT YOUR RIGHTS AND OBLIGATIONS. THE 'SUMMARY OF THE DOCUMENT TO BE SERVED' WILL GIVE YOU SOME INFORMATION ABOUT ITS NATURE AND PURPOSE. YOU SHOULD HOWEVER READ THE DOCUMENT ITSELF CAREFULLY. IT MAY BE NECESSARY TO SEEK LEGAL ADVICE.

IF YOUR FINANCIAL RESOURCES ARE INSUFFICIENT YOU SHOULD SEEK INFORMATION ON THE POSSIBILITY OF OBTAINING LEGAL AID OR ADVICE EITHER IN THE COUNTRY WHERE YOU LIVE OR IN THE COUNTRY WHERE THE DOCUMENT WAS ISSUED.

ENQUIRIES ABOUT THE AVAILABILITY OF LEGAL AID OR ADVICE IN THE COUNTRY WHERE THE DOCUMENT WAS ISSUED MAY BE DIRECTED TO:

TRÈS IMPORTANT

LE DOCUMENT CI-JOINT EST DE NATURE JURIDIQUE ET PEUT AFFECTER VOS DROITS ET OBLIGATIONS. LES « ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE L'ACTE » VOUS DONNENT QUELQUES INFORMATIONS SUR SA NATURE ET SON OBJET. IL EST TOUTEFOIS INDISPENSABLE DE LIRE ATTENTIVEMENT LE TEXTE MÊME DU DOCUMENT. IL PEUT ÊTRE NÉCESSAIRE DE DEMANDER UN AVIS JURIDIQUE.

SI VOS RESSOURCES SONT INSUFFISANTES, RENSEIGNEZ-VOUS SUR LA POSSIBILITÉ D'OBTENIR L'ASSISTANCE JUDICIAIRE ET LA CONSULTATION JURIDIQUE, SOIT DANS VOTRE PAYS, SOIT DANS LE PAYS D'ORIGINE DU DOCUMENT.

LES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS SUR LES POSSIBILITÉS D'OBTENIR L'ASSISTANCE JUDICIAIRE OU LA CONSULTATION JURIDIQUE DANS LE PAYS D'ORIGINE DU DOCUMENT PEUVENT ÊTRE ADRESSÉES À :

. TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON FRANCE
JUGE DE L'EXECUTION
2 BOULEVARD LIMBERT
84000 AVIGNON

It is recommended that the standard terms in the notice be written in English and French and where appropriate also in the official language, or in one of the official languages of the State in which the document originated. The blanks could be completed either in the language of the State to which the document is to be sent, or in English or French.

Il est recommandé que les mentions imprimées dans cette note soient rédigées en langue française et en langue anglaise et le cas échéant, en outre, dans la langue ou l'une des langues officielles de l'État d'origine de l'acte. Les blancs pourraient être remplis, soit dans la langue de l'État où le document doit être adressé, soit en langue française, soit en langue anglaise.

SUMMARY OF THE DOCUMENT TO BE SERVED

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE L'ACTE

Convention on the Service Abroad of Judicial and Extrajudicial Documents in Civil or Commercial Matters, signed at The Hague, the 15th of November 1965 (Article 5, fourth paragraph).

Convention relative à la signification et à la notification à l'étranger des actes judiciaires ou extrajudiciaires en matière civile ou commerciale, signée à La Haye le 15 novembre 1965 (article 5, alinéa 4).

Name and address of the requesting authority: Nom et adresse de l'autorité requérante :	3. Insert the name, address, telephone number and e-mail address of the forwarding authority
--	--

Particulars of the parties*: Identité des parties* :	DEMANDEUR: Mr le Compable du service des Impôts des particuliers Sud-Vaucluse cité administrative Avenue du 7ème Génie 84000 AVIGNON FRANCE. DEFENDEUR : Monsieur Ronald Jan HINDMAN, né le 15/06/1949 à DENVERS (COLORADO- ETATS-UNIS), de nationalité américaine, demeurant et domicilié 1700 Glen Bar Square - 80215 LAKEWOOD (COLORADO ETATS-UNIS)
---	--

* If appropriate, identity and address of the person interested in the transmission of the document
S'il y a lieu, identité et adresse de la personne intéressée à la transmission de l'acte

JUDICIAL DOCUMENT**
ACTE JUDICIAIRE**

Nature and purpose of the document: Nature et objet de l'acte :	5. ASSIGNATION devant le tribunal Judiciaire d'Avignon (SUMMONS before the Judicial Court of Avignon)
Nature and purpose of the proceedings and, when appropriate, the amount in dispute: Nature et objet de l'instance, le cas échéant, le montant du litige :	6. Taxes foncières non payées (Unpaid property taxes)
Date and Place for entering appearance**: Date et lieu de la comparution** :	7. tribunal Judiciaire d'Avignon (France) le 16/05/2024 à 09h30
Court which has given judgment**: Jurisdiction qui a rendu la décision** :	8.
Date of judgment**: Date de la décision** :	9.
Time limits stated in the document**: Indication des délais figurant dans l'acte** :	10. très urgent à délivrer dès réception

** if appropriate / s'il y a lieu

EXTRAJUDICIAL DOCUMENT**
ACTE EXTRAJUDICIAIRE**

Nature and purpose of the document: Nature et objet de l'acte :	11.
Time-limits stated in the document**: Indication des délais figurant dans l'acte** :	12. Specify limits

** if appropriate / s'il y a lieu

eleom
avocats
AIARPI

SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-BEAUCHAMPS
1 C, Rue Charloun Rieu
84000 AVIGNON
☎ 04 90 86 95 91 - Fax 04 90 82 21 14

EXPEDITION

Affaire : TP SIP SUD-VAUCLUSE / HINDMAN (SI)
Dossier n° : 2023/308
JUGE DE L'EXECUTION
Tribunal Judiciaire d'AVIGNON

Valérie FABRE - TOUL
Huissier de Justice
192-194, Avenue Victor-Hugo
BP 146 - 84405 APT Cedex
Tél. : 04.90.74.12.75 - Fax : 04.90.74.73.10

**ASSIGNATION SIGNIFIEE A DEBITEUR SAISI A
COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION
DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE
JUDICIAIRE D'AVIGNON**

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE : HUIT AVRIL

A LA REOUËTE DE :

Monsieur le Comptable du Service des impôts des particuliers
Sud-Vaucluse, chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés
Cité administrative – Avenue du 7^{ème} Génie – 84000 AVIGNON
CREANCIER POURSUIVANT

Elisant domicile au Cabinet de Maître Anne-Isabelle GREGORI,
membre de la SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-
BEAUCHAMPS, Avocat au Barreau d'AVIGNON demeurant 1 C,
Rue Charloun Rieu - 84000 AVIGNON laquelle se constitue pour lui,
sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

NOUS Commissaires de justice :

Valérie FABRE-TOUL
Huissier de Justice
à la résidence d'Apt
Soussignée

AVONS DONNE ASSIGNATION A :

Monsieur Ronald Jan HINDMAN, né le 15 Juin 1949 à DENVER
(COLORADO – ETATS-UNIS), de nationalité américaine, demeurant
et domicilié 1700 Glen Bar Square – 80215 LAKEWOOD
(COLORADO – ETATS-UNIS)
DEBITEUR SAISI

D'AVOIR A COMPARAITRE ET SE TROUVER LE :

**JEUDI SEIZE MAI DEUX MILLE VINGT QUATRE A NEUF
HEURES TRENTE**

(Jeudi 16 Mai 2024 à 9h30)

A l'audience et par-devant Madame le Juge de l'Exécution, président la Chambre de la saisie immobilière, près le Tribunal Judiciaire d'AVIGNON, statuant en audience publique, Palais de Justice – 2 Boulevard Limbert – 84000 AVIGNON.

ET PAR MEME ACTE ET PAR MEME REQUETE ET PARLANT DE LA MEME MANIERE,

AI FAIT SOMMATION au requis susnommé de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution, sis au Palais de Justice - 2 Boulevard Limbert – 84000 AVIGNON, où il sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la présente assignation, ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant.

TRES IMPORTANT :

Vous êtes tenu de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-dessous indiquées conformément aux dispositions prévues par l'Article R.322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ATTENTION :

En vertu des dispositions précitées, je vous indique que :

1°) Cette assignation à une audience d'Orientation fait suite à la publication le 1^{er} Mars 2024 auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON du commandement de payer valant saisie délivré le 1^{er} Février 2024 à Monsieur Ronald Jan HINDMAN Volume 8404P01 2024 S N°34.

L'audience d'Orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

2°) Si vous n'êtes pas présent ou représenté par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.

3°) La mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000 €). Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4°) Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution statuant en matière immobilière à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

5°) A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incident doit être déposée au Greffe du Juge de l'Exécution statuant en matière immobilière par conclusions d'Avocat constitué, inscrit au Barreau d'AVIGNON, et ce, par devant le Juge de l'Exécution, président la Chambre de la saisie immobilière, au plus tard lors de l'audience.

La communication des conclusions et des pièces entre Avocats est faite dans les conditions prévues par l'Article 766 du Code de Procédure Civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué Avocat.

En outre, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'Orientation, à moins qu'elle ne porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience. Dans ce cas la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

6°) L'Article R.322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit que :

"La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L.721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues par l'Article R.721-5 de ce code ».

7°) L'Article R.322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit que :

« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'Avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'Orientation ».

8°) Vous rappelant d'autre part, que le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi N°91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle et le Décret N°2020-1717 du 28 Décembre 2020 portant application de la Loi N°91-647 du 10 Juillet 1991 précitée.

**PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION STATUANT EN
MATIERE IMMOBILIERE :**

Conformément à l'Article R.322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le créancier poursuivant est bien fondé à faire délivrer la présente assignation aux fins de comparution du débiteur devant le

Juge de l'Exécution Immobilière à l'audience d'Orientation.

Conformément à l'Article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

"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".

A) LA VALIDITE DE LA SAISIE :

1°) La créance :

Le requérant est créancier de :

Monsieur Ronald Jan HINDMAN, né le 15 Juin 1949 à DENVER (COLORADO – ETATS-UNIS), de nationalité américaine, demeurant et domicilié 1700 Glen Bar Square – 80215 LAKEWOOD (COLORADO – ETATS-UNIS)

DEBITEUR SAISI

D'AVOIR DANS LES HUIT JOURS DES PRESENTES POUR TOUT DELAI A PAYER A MOI, COMMISSAIRE DE JUSTICE, porteur des pièces, ayant charge et mandat de recevoir et pouvoir de donner bonne et valable quittance, les sommes suivantes, SAVOIR :

EN PRINCIPAL : la somme de QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (15.268 €) se décomposant comme suit :

– Taxes foncières 2020 -----	2.614 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2020 -----	261 €
– Taxes foncières 2021 -----	2.629 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2021 -----	263 €
– Taxe d'habitation 2021 -----	1.146 €
– Majoration 10 % sur taxe d'habitation 2021 -----	115 €
– Taxes foncières 2022 -----	2.722 €
– Majoration 10 % sur taxes foncières 2022 -----	272 €
– Taxe d'habitation 2022 -----	1.148 €

- Majoration 10 % sur taxe d'habitation 2022 ----- 115 €
- Taxe d'habitation 2022 ----- 705 €
- Majoration 10 % sur taxe d'habitation 2022 ----- 71 €
- Taxes foncières 2023 ----- 2.915 €
- Majoration 10 % sur taxes foncières 2023 ----- 292 €
- Coût du commandement de payer valant saisie ----- mémoire
- Coût du procès-verbal descriptif ----- mémoire
- Frais de la procédure de saisie immobilière ----- mémoire

SOMME TOTALE restant due, sauf mémoire ----- 15.268 €

Arrêtée suivant bordereau de situation en date du 16 Novembre 2023.

Etant précisé qu'aucun intérêt moratoire n'est dû en l'espèce, mais que pour répondre aux exigences de l'Article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est précisé que le taux des intérêts moratoires est de 0,40% par mois, soit 4,80% l'an depuis le 1^{er} Janvier 2006.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Cette créance est due en vertu :

- Sept titres exécutoires régulièrement émis par l'Administrateur des finances publiques adjoint agissant par délégation du Préfet du Vaucluse, relatifs à :
 - o Taxes foncières 2020 rôle N°20/22101 mis en recouvrement au 31/08/2020,
 - o Taxes foncières 2021 rôle N°21/22101 mis en recouvrement au 31/08/2021,
 - o Taxe d'habitation 2021 rôle N°21/78001 mis en recouvrement au 31/10/2021,
 - o Taxes foncières 2022 rôle N°22/22101 mis en recouvrement au 31/08/2022,
 - o Taxe d'habitation 2022 rôle N°22/78001 mis en recouvrement au 31/10/2022,
 - o Taxe d'habitation 2022 rôle N°22/78002 mis en recouvrement au 31/10/2022.

o Taxes foncières 2023 rôle N°23/22101 mis en recouvrement au 31/08/2023,

- Bordereau d'inscription d'hypothèque légale du Trésor du 18 Mars 2021 enregistré et publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 23 Mars 2021 Volume 8404P01 2021 V N°1019,
- Bordereau d'inscription d'hypothèque légale du Trésor du 24 Mars 2022 enregistré et publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 11 Avril 2022 Volume 8404P01 2022 V N°2883,
- Bordereau d'inscription d'hypothèque légale du Trésor en date du 02 Mars 2023 enregistré pour publication auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 06 Mars 2023 Volume 8404P01 2023 V N°1521,
- Bordereau d'inscription d'hypothèque légale du Trésor en date du 17 Octobre 2023 enregistré pour publication auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 18 Octobre 2023 Volume 8404P01 2023 V N°6113,
- Etat hors formalité du 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON en date du 24 Mai 2023,
- Bordereau de situation arrêté au 16 Novembre 2023.

Il s'agit d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible conforme aux dispositions de l'Article L.311-2 et L.311-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Conformément à l'Article R.322-18 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

"Le Jugement d'Orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires".

2°) La saisie :

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice à APT (84) en date du 1^{er} Février 2024, régulièrement enregistré et publié le 1^{er} Mars 2024 Volume 8404P01 2024 S N°34 auprès du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON.

La saisie porte sur :

DESIGNATION DES BIENS :

➤ **Sur la commune d'AVIGNON (84) : Rue des Escaliers Sainte Anne N°5 Bis,**

- **Une maison à usage d'habitation** élevée de deux étages sur rez de chaussée avec cour attenante et mur mitoyen ainsi qu'un garage

de 59 m² figurant au cadastre de ladite commune Section DK N°931 pour une contenance au sol de 55 centiares.

Il s'agit de droits réels conformes aux conditions de l'Article L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

B) L'ORIENTATION DE LA SAISIE :

1°) Les conditions de la vente amiable

"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" (Article R.322-15).

S'il sollicite la vente amiable à l'audience d'Orientation, le saisi devra justifier de la valeur de ses biens immobiliers par des documents objectifs permettant de fixer le prix de vente amiable au regard des conditions économiques du marché en garantissant les droits de tous les créanciers.

Il devra encore justifier de ses diligences pour libérer les lieux dans le délai de quatre mois prévu à l'Article R.322-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le saisi devra enfin indiquer le nom du notaire chargé de la vente et les diligences déjà accomplies à cette fin.

"Le Juge de l'Exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente. Le Juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivi. Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois. A cette audience, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction de la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois" (Article R.322-21).

Les fonds provenant de la vente amiable seront déposés par le Notaire chargé de la vente entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations désignée en qualité de séquestre, et ce, conformément à l'Article 14 du cahier des conditions de vente déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON.

2°) Les conditions de la vente forcée

Dans l'éventualité où, conformément à l'Article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la vente forcée serait ordonnée, le poursuivant est fondé, conformément à l'Article R.322-26, à solliciter la désignation d'un Commissaire de Justice à l'effet d'assurer la visite des biens, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être

parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers saisis.

Il y a donc lieu d'ordonner dès à présent la visite des biens saisis avec le concours de Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice à APT (84) ou tel autre Commissaire qu'il plaira au Juge de l'Exécution statuant en matière immobilière de désigner, lequel pourra se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique, et à défaut, ainsi que par toutes autres personnes conformément à l'Article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'Article R.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il y a également lieu de valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente.

Pour le cas où ces rapports seraient utiles ou nécessaires à la vente et n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description des lieux prévu aux Articles R.322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ou s'il était nécessaire de les réactualiser, ledit Commissaire pourra se faire assister, lors de la visite des lieux, d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur et notamment :

- Décrets 88-120 du 1^{er} Février 1988, 99-483 du 9 Juin 1999 et 2006-474 du 24 Avril 2006 sur le saturnisme,
- Décret 91-461 du 14 Mai 1991 sur l'état des risques naturels et technologiques,
- Décrets 92-1074 du 2 Octobre 1992, 96-1236 du 30 Décembre 1996 (Article 21-V), 2000-613 du 3 Juillet 2000 sur le traitement du bois,
- Décrets 96-87 du 7 Février 1996, 96-1133 du 24 Décembre 1996, 2001-840 du 13 Septembre 2001, 2002-839 du 3 Mai 2002 sur l'amiante,
- Décret 2006-1147 du 14 Septembre 2006 sur le diagnostic de performance énergétique.
- Article L.112-11 du Code de l'Urbanisme sur le diagnostic bruit et les articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation sur le contenu du dossier de diagnostic technique.

PAR CES MOTIFS

VU les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

VU le Code des Procédures Civiles d'Exécution, ses Articles R.322-4 et suivants,

VALIDER la présente saisie immobilière au regard des textes applicables,

MENTIONNER le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires,

DETERMINER, conformément à l'Article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les modalités de poursuite de la procédure,

TRANCHER toute contestation,

Dans l'hypothèse d'une demande de vente amiable :

- S'assurer 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,
- Fixer le montant du prix en-deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente,
- Taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant au moyen d'une ordonnance spécifique et spécifier que ceux-ci seront agrémentés des émoluments légaux détaillés au Code de Commerce, le tout à charge de l'acquéreur ;
- Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois,
- Ordonner que les fonds provenant de la vente amiable seront déposés par le Notaire chargé de la vente entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'Article R.322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et ce, conformément à l'Article 14 du cahier des conditions de vente déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AVIGNON.
- Rappeler que l'émolument de vente de l'avocat du créancier poursuivant est dû en sus du prix de vente en vertu du décret n°2017-862 du 9 mai 2017, relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et sûretés judiciaires et de l'article A.444-191-V du Code de commerce pour la vente amiable sur autorisation du juge judiciaire de l'arrêté du 6 juillet 2017.

Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

- En fixer la date conformément à l'Article R.322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,
- Désigner Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice à APT (84), qui a établi le procès-verbal de description des biens, ou tel autre Commissaire qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution statuant en matière Immobilière de désigner, pour assurer la visite des biens saisis, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique, et à défaut, ainsi que par toutes autres personnes conformément à l'Article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

- Ordonner que ledit Commissaire puisse se faire assister, lors de la visite, d'un ou plusieurs professionnels agréés chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur,
- Ordonner que la décision à intervenir, désignant le Commissaire de justice pour assurer la visite, devra être signifiée, trois jours au moins avant la visite, aux occupants des biens saisis,
- Valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente,
- Spécifier qu'en sus de la publicité légale minimale prévue par les textes, les biens et droits immobiliers feront l'objet d'une publicité via le site AVOVENTES du CNB et que cette diligence sera également incluse dans la taxe.

CONDAMNER tout contestant au paiement d'une somme de 2.000 € sur le fondement des dispositions de l'Article 700 du Code de Procédure Civile,

PRECISER que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation, dont distraction au profit de Maître Anne-Isabelle GREGORI, Avocat aux offices de droit.

**A ce qu'il n'en ignore.
SOUS TOUTES RESERVES.**

LISTE DES PIECES DONT IL SERA FAIT ETAT
--

- 1) Sept titres exécutoires
- 2) Quatre bordereaux d'inscriptions hypothécaires
- 3) Commandement de payer valant saisie délivré le 1^{er} Février 2024
- 4) Bordereau de situation arrêté au 16 Novembre 2023
- 5) Etat hypothécaire sur formalité en date du 04 Mars 2024
- 6) Demandes de recouvrement de l'Ambassade de France aux Etats-Unis d'Amérique – Service Régie adressées au Service de recouvrement international de CHATELLERAULT en date du 24 Octobre 2022

elcom
avocats
AIARPI

SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-BEAUCHAMPS
1 C, Rue Charloun Rieu
84000 AVIGNON
☎ 04 90 85 95 91 - Fax 04 90 82 21 14

EXPEDITION

Matter: TP SIP SUD-VAUCLUSE / HINDMAN (SI)
Case no.: 2023/308
ENFORCEMENT JUDGE
Judicial Court of AVIGNON

Valérie FABRE - TOUL
Huissier de Justice
19 - 19A Avenue Victor-Hugo
BP 116 - 04405 APT Cedex
Tél. 04 90 74 12 75 - Fax 04 90 74 12 76

SUMMONS SERVED TO A DEBTOR FROM WHOM
PROPERTY HAS BEEN SEIZED TO APPEAR AT A
PROCEDURAL HEARING BEFORE THE
ENFORCEMENT JUDGE AT THE JUDICIAL
COURT OF AVIGNON

THE YEAR TWO THOUSAND TWENTY-FOUR AND ON: APRIL EIGHT

AT THE REQUEST OF:

Mr. le Comptable du Service des Impôts des Particuliers Sud-
Vaucluse (Tax Office for individuals), responsible for collection,
whose offices are located at Cité Administrative- Avenue du 7^{ème}
Génie- 84000 AVIGNON

PETITIONING CREDITOR

Electing domicile as the Office of Maître Anne-Isabelle GREGORI,
member of SELARL ROCHELEMAGNE GREGORI HUC-
BEAUCHAMPS, Lawyer with the Bar of AVIGNON, residing at 1 C,
Rue Charloun Rieu - 84000 AVIGNON, who is designated for it for
this procedure or real estate seizure and its consequences.

WE, Commissaires de justice (Bailiffs):

Valérie FABRE-TOUL
Huissier de Justice
à la résidence d'Apt
Soussignée

HAVE SERVED SUMMONS TO:

Mr. Ronald Jan HINDMAN, born on 15 June 1949 in DENVER
(COLORADO – UNITED STATES), of American nationality, residing
and domiciled at 1700 Glen Bar Square – 80215 LAKEWOOD
(COLORADO – UNITED STATES)

DEBTOR FROM WHOM PROPERTY IS SEIZED

TO HAVE TO APPEAR ON:

THURSDAY, SIXTEENTH MAY, TWO THOUSAND AND
TWENTY-FOUR AT NINE THIRTY AM

(Thursday, 16 May 2024 at 9:30 a.m.)

At the hearing and before the Enforcement Judge, presiding over the Chamber of Real Estate Seizure, at the Judicial Court of AVIGNON, ruling publicly, Palais de Justice – 2 Boulevard Limbert – 84000 AVIGNON.

AND IN THE SAME DOCUMENT AND SPEAKING IN THE SAME MANNER,

HAS NOTIFIED the above-named respondent to become familiar with the conditions of sale appearing in the specifications of sale which may be viewed at the Registry of the Enforcement Judge at the Palais de Justice - 2 Boulevard Limbert – 84000 AVIGNON, where they will be filed no later than five business days after this summons, or at the Office of the Lawyer of the petitioning creditor.

VERY IMPORTANT:

You are required to appear personally at this hearing or to be represented under the conditions indicated below, in accordance with the provisions of article R.322-5 of the Code of Civil Enforcement Procedures.

ATTENTION:

By virtue of the aforementioned provisions, I indicate to you that:

1°) This summons to a procedural hearing follows publication, on 1 March 2024 at the AVIGNON Land Registration Service, of the order to pay deemed as seizure issued on 1 February 2024 to Mr. Ronald Jan HINDMAN, Volume 8404P01 2024 S no. 34.

The procedural hearing serves to examine the validity of the seizure, deliberate the arguments and related requests and determine the conditions under which the procedure will take place.

2°) If you are not present or represented by a Lawyer at the hearing, the procedure will be pursued as a forced sale, based on the evidence provided by the creditor.

3°) The opening price as stated in the specifications and conditions of sale totals the sum of THIRTY THOUSAND EUROS (30,000 €). You have the possibility of disputing the amount for manifest insufficiency.

4°) You may ask the Enforcement Judge to be authorised to sell the property being seized if you justify that a sale outside of the court system can be concluded under satisfactory conditions.

5°) Under penalty of inadmissibility, any contestation or related request must be filed with the Registry of the Enforcement Judge for real estate as submissions from the designated counsel, registered with the Bar of AVIGNON, before the Enforcement Judge presiding over the Chamber of Real Estate seizure, at the latest by the time of the hearing.

The communication of submissions and documents between Lawyers is done under the conditions stated in article 766 of the Code of Civil Procedure. The communication of submissions is done by service on the debtor who has not designated counsel.

Moreover, under penalty of inadmissibility pronounced automatically, no contestation or related request can, unless stipulated otherwise, be expressed after the procedural hearing, unless it involves the procedural acts after this hearing. In this case, the contestation or related request is made within fifteen days following notification of the document.

6°) Article R.322-16 of the Code of Civil Enforcement Procedures provides that:

"The request seeking suspension of the procedure of real estate seizure due to a situation of overindebtedness of the debtor is made in accordance with the provisions of article L. 721-4 of the Consumer Code, under the conditions stated in article R. 721-5 of this code".

7°) Article R.322-17 of the Code of Civil Enforcement Procedures provides that:

"The request from the debtor for the purpose of obtaining authorisation for the voluntary sale of the property, as well as the documents following this sale, are exempt from designation of counsel. This request can be made verbally at the procedural hearing."

8°) Reminding you, on the other hand, that the debtor who makes the request beforehand may benefit from legal aid for the seizure procedure, if he meets the conditions of resources provided for by Law no. 91-647 of 10 July 1991 on legal aid and Decree no. 2020-1717 of 28 December 2020 implementing the aforementioned Law no. 91-647 of 10 July 1991.

**IF IT PLEASE THE ENFORCEMENT JUDGE RULING IN A
MATTER ON REAL ESTATE:**

In accordance with article R.322-4 of the Code of Civil Enforcement Procedures, the petitioning creditor is well-founded in issuing this summons for the purpose of having the debtor appear before the Enforcement Judge at the procedural hearing.

In accordance with article R.322-15 of the Code of Civil Enforcement

Procedures:

“At the procedural hearing, the Enforcement Judge, after having heard the parties concerned or represented, verifies that the conditions of articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 are satisfied. rules on any contestations and related requests and determines the manner in which the procedure will take place, by authorizing the voluntary sale at the request of the debtor or by ordering the forced sale”.

“When he authorizes voluntary sale, the Judge makes sure that it can be concluded under satisfactory conditions, taking into account the location of the property, economic conditions in the market and the efforts of the debtors”.

A) VALIDITY OF THE SEIZURE:

1°) The claim:

The applicant is a creditor of:

Mr. Ronald Jan HINDMAN, born on 15 June 1949 in DENVER (COLORADO – UNITED STATES), of American nationality, residing and domiciled at 1700 Glen Bar Square – 80215 LAKEWOOD (COLORADO – UNITED STATES)

DEBTOR FROM WHOM PROPERTY IS SEIZED

TO HAVE TO, WITHIN EIGHT DAYS HEREOF, PAY ME, COMMISSAIRE DE JUSTICE (Bailiff), holder of the documents, being responsible for receiving and having authority to grant proper and valid receipt, the following sums, NAMELY:

IN PRINCIPAL: the sum of FIFTEEN THOUSAND TWO HUNDRED AND SIXTY-EIGHT EUROS (15,268 €) breaking down as follows:

– Property taxes 2020 -----	2,614 €
– Increase of 10% on property taxes 2020 -----	261 €
– Property taxes 2021 -----	2,629 €
– Increase of 10% on property taxes 2021 -----	263 €
– Residential tax 2021 -----	1,146 €
– Increase of 10 % on residence tax 2021 -----	115 €
– Property taxes 2022 -----	2,722 €
– Increase of 10% on property taxes 2022 -----	272 €
– Residential tax 2022 -----	1,148 €
– Increase of 10 % on residence tax 2022 -----	115 €
– Residential tax 2022 -----	705 €

- Increase of 10 % on residence tax 2022 ----- 71 €
- Property taxes 2023 ----- 2,915 €
- Increase of 10% in property taxes 2023 ----- 292 €
- Cost of the order to pay deemed as seizure -----
memorandum
- Cost of the descriptive report -----
memorandum
- Expenses for the procedure of real estate seizure -----
memorandum

TOTAL SUM remaining due, except memoranda ----- 15,268 €

Established according to the situation report dated 16 November 2023.

Being specified that no default interest is due in this case, but that to meet the requirements of Article R.321-3 of the Code of Civil Enforcement Procedures, it is specified that the default interest rate has been 0.40% per month, or 4.80% per year since 1 January 2006.

Subject to and without prejudice to all other duties, rights and claims, all other expenses and legitimate related costs, information in the detail and calculation of this receivable in case of immediate payment, and taking into account all payments which could have been made.

This claim is due by virtue of:

- Seven duly enforceable tax rolls issued by the Administrator for Public Finances acting by delegation from the Prefect of Vaucluse, relating to:
 - o Property taxes 2020 roll no. 20/22101 released for collection on 31/08/2020,
 - o Property taxes 2021 role no. 21/22101 released for collection on 31/08/2021,
 - o Residence tax 2021 roll no. 21/78001 released for collection on 31/10/2021,
 - o Property taxes 2022 roll no. 22/22101 released for collection on 31/08/2022,
 - o Residence tax 2022 roll no. 22/78001 released for collection on 31/10/2022,
 - o Residence tax 2022 roll no. 22/ 78002 released for collection on 31/10/2022,
 - o Property taxes 2023 roll no. 23/22101 released for collection on 31/08/2023,

- Receipt for registration of a legal mortgage of the Treasury of 18 March 2021, recorded and published with the Land Registration Service of AVIGNON on 23 March 2021 Volume 8404P01 2021 V no. 1019,
- Receipt for registration of a legal mortgage of the Treasury of 24 March 2022, recorded and published with the Land Registration Service of AVIGNON on 11 April 2022 Volume 8404P01 2022 V no. 2883,
- Receipt for registration of a legal mortgage of the Treasury of 2 March 2023, recorded for publication with the Land Registration Service of AVIGNON on 6 March 2023 Volume 8404P01 2023 V no. 1521,
- Receipt for registration of a legal mortgage of the Treasury of 17 October 2023, recorded for publication with the Land Registration Service of AVIGNON on 18 October Volume 8404P01 2023 V no. 6113,
- Report without formality from the 1st Office of the Land Registration Service of AVIGNON dated 24 May 2023,
- Situation report as of 16 November 2023.

It involves an enforceable title observing a liquid and due claim in accordance with the provisions of Articles L.311-2 and L.311-4 of the Code of Civil Enforcement Procedures.

In accordance with Article R.322-13 of the Code of Civil Enforcement Procedures:

“The Procedural Judgment mentions the amount retained for the receivable of the petitioner in principal, expenses, interest and related charges”.

2°) The seizure:

An order to pay deemed as seizure was issued by document from Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice (Bailiff) in APT (84), dated 1 February 2024, duly recorded and published on 1 March 2024 Volume 8404P01 2024 S no. 34 with the Land Registration Service of AVIGNON.

The seizure involves:

DESIGNATION OF THE PROPERTY:

➤ In the city of AVIGNON (84): Rue des Escaliers Sainte Anne N°5 Bis,

- **A house for residential use** with two floors over the ground floor with adjoining courtyard and party wall, as well as a garage of 59 m², appearing in the land registry of said municipality as Section DK no. 931, covering a surface area of 55 centiares.

It involves rights in rem in accordance with the conditions of Article L.311-6 of the Code of Civil Enforcement Procedures.

B) PROCEDURE OF SEIZURE:

1°) The conditions of voluntary sale

“When he authorizes voluntary sale, the Judge makes sure that it can be concluded under satisfactory conditions, taking into account the location of the property, economic conditions in the market and the eventual diligence of the debtor” (Article R.322-15).

If he seeks voluntary sale at the Procedural hearing, the person whose property is seized must provide proof of the value of his real estate by objective documents making it possible to set the price for voluntary sale with regard to the economic conditions of the market while guaranteeing the rights of all creditors.

He must also provide proof of his efforts to vacate the premises within the period of four months provided for in Article R.322-21 of the Code of Civil Enforcement Procedures.

Lastly, the party from whom property has been seized must indicate the name of the notary in charge of the sale and the efforts already made for this purpose.

“The Enforcement Judge who authorizes the voluntary sale sets the amount of the price beneath which the property cannot be sold given the economic conditions of the market as well as, if applicable, the particular conditions of the sale. The Judge taxes the costs for legal action at the request of the petitioning creditor. He sets the date of the hearing at which the matter will be recalled within a period that cannot exceed four months. At this hearing the Judge will only be able to grant an additional period if the petitioner provides proof of a written commitment to purchase and to allow time for the drafting and establishment of the original deed of sale. This period may not exceed three months” (Article R.322-21).

The funds from the voluntary sale will be deposited by the Notary handling the sale with the Caisse des Dépôts et Consignations, designated as escrow agent, in accordance with Article 14 of the conditions of sale filed with the Registry of the Judicial Court of AVIGNON.

2°) The conditions of forced sale

In the event that, in accordance with Article R.322-15 of the Code of Civil Enforcement Procedures, forced sale is ordered, the petitioner is entitled, in accordance with Article R.322-26, to request the designation of a Commissaire de Justice (Bailiff) for the purpose of ensuring visits to the property, in order to allow potential buyers to be fully informed about the nature and content of the seized property and property rights.

It is, therefore, appropriate to now order visits of the seized property with the assistance of Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice (Bailliff) in APT (84), or any other Commissaire as it may please the Enforcement Judge ruling in real estate matters to designate, who may be assisted, if necessary, by a locksmith and law enforcement, or else by Depots other persons in accordance with Article L.142-1 of the Code of Civil Enforcement Procedures.

To this end, and in accordance with the provisions of Article R.322-2 of the Code of Civil Enforcement Procedures, it is also necessary to validate the various real estate diagnoses that may have been established for the seized property or that will subsequently be established before the day of the sale.

In the event that these reports are useful or necessary for the sale and have not been drawn up at the time of establishment of the descriptive report on the premises, provided for in Articles R.322-1 et seq. of the Code of Civil Enforcement Procedures, or if it were necessary to update them, said Commissaire may be assisted, during the visit to the premises, by a certified professional responsible for drafting the various real estate diagnostic evaluations provided for by regulations in effect and, in particular:

- Decrees 88-120 of 1 February 1988, 99-483 of 9 June 1999 and 2006-474 of 24 April 2006 on lead poisoning,
- Decree 91-461 of 14 May 1991 on the statement on natural and technological risks,
- Decrees 92-1074 of 2 October 1992, 96-1236 of 30 December 1996 (Article 21-V) and 2000-613 of 3 July 2000 on wood treatment,
- Decrees 96-87 of 7 February 1996, 96-1133 of 24 December 1996, 2001-840 of 13 September 2001, 2002-839 of 3 May 2002 on asbestos,
- Decree 2006-1147 of 14 September 2006 on the diagnostic evaluation on energy performance.
- Article L.112-11 of the Urban Planning Code on noise diagnostics and articles L.271-4 to L.271-6 of the Building and Housing Code on the content of the technical diagnostics file.

FOR THESE REASONS

In view of the exhibits appearing in the list attached hereto,

In view of the Code of Civil Enforcement Procedures, Articles R.322-4 et seq.,

VALIDATE this real estate seizure with regard to the applicable texts,

MENTION the amount retained for the receivable of the petitioner in principal, expenses, interest and related charges,

DETERMINE, in accordance with Article R.322-15 of the Code of

Civil Enforcement Procedures, the conditions of continuing the procedure,

SETTLE any dispute,

In the event of a request for voluntary sale:

- Make sure that it can be concluded under satisfactory conditions, taking into account the location of the property, the economic conditions of the market and the efforts of the debtors.
- Sets the amount of the price beneath which the property cannot be sold given the economic conditions of the market as well as, if applicable, the particular conditions of the sale,
- Tax the expenses for legal action at the request of the petitioning creditor by means of a specific order and specify that they will be added to the legal fees detailed in the Code of Commerce, all at the expense of the buyer;
- Set the date of the hearing at which the matter will be recalled within a period that cannot exceed four months.
- Order that the funds from the voluntary sale will be deposited by the Notary handling the sale with the Caisse des Dépôts et Consignations in accordance with Article R.322-23 of the Code of Civil Enforcement Procedures and with Article 14 of the conditions of sale filed with the Registry of the Judicial Court of AVIGNON.
- Recall that the sale fee of the lawyer of the petitioning creditor is due in addition to the sale price under Decree no. 2017-862 of 9 May 2017, relating to the regulated fees of lawyers for representation in matters of real estate seizure, distribution, sale by auction and judicial securities and under article A.444-191-V of the Code of Commerce on voluntary sale with authorisation from the judge from the decision of 6 July 2017.

In the event that forced sale is ordered:

- Set the date of it in accordance with Article R.322-26 of the Code of Civil Enforcement Procedures,
- Designate Maître Valérie FABRE-TOUL, Commissaire de Justice (Bailiff) in APT (84), who drafted the report describing the property, or any other Commissaire as it may please the Enforcement Judge for real estate matters to designate, to ensure visits of the seized property, assisted, if necessary, by a locksmith and law enforcement, otherwise, by any other persons in accordance with Article L.142-1 of the Code of Civil Enforcement Procedures,
- Order that said Commissaire (Bailiff) may be assisted during the visits by one or several certified professionals charged with establishing and updating the various diagnostic evaluations for real estate as specified by current regulations,
- Order that the decision to be rendered, designating the Commissaire (Bailiff) to conduct the visits, shall require that the occupants of the seized property be notified at least three days in advance of said visits.

- Validate the various diagnostics for real estate that may have been established for the seized property or that will subsequently be established before the day of the sale,
- Specify that, in addition to the minimum legal advertising provided for by the texts, the property and real estate rights will be advertised via the CNB AVOENTES website and that this will also be included in the fees to be assessed.

ORDER any defeated party to pay a sum of 2,000 € based on the provisions of Article 700 of the Code of Civil Procedure,

SPECIFY that the costs will be treated as privileged costs for the sale, which will notably include the cost of the visits and the various real estate diagnostics and their updates, to be collected by **Maitre Anne-Isabelle GREGORI**, Lawyer to whom fees should be awarded.

So that he takes notice thereof.
WITHOUT PREJUDICE.

LIST OF EXHIBITS TO BE MENTIONED

- 1) Seven enforceable titles
- 2) Four mortgage registration receipts
- 3) Order to pay deemed as seizure, issued on 1 February 2024
- 4) Situation report as at 16 November 2023
- 5) Mortgage report on formality dated 4 March 2024
- 6) Requests for collection from the Embassy of France in the United States of America – Service Régie addressed to the Service de recouvrement international de CHATELLERAULT (International Collection Service) dated 24 October 2022