

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dressé par Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat au Barreau de MARSEILLE, dont le cabinet est 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE.

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

Il s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE. Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières et des conditions générales prévues par le Règlement Intérieur National de la profession d'Avocat.

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

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

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

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour parvenir à l'adjudication en un lot, à la suite de saisie immobilière, à la Barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais de Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers suivants.

RÉÇU au GREFFE  
DES ADJUDICATIONS LE

09 MAI 2023

14 HEURES

## UN STUDIO SITUÉ EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Soit:

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE ( 13006), 17 rue Fongate, cadastré:

Préfixe: 827, Section A, numéro: 304, lieudit: 17 rue Fongate, pour une contenance de 0ha, 1a, 27ca.

Le LOT numéro 8: soit un studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sur le côté arrière de l'immeuble pour un observateur placé rue Fongate.

Et les 58/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, au moment de la signature de l'acte.

A présent, depuis la modification de l'état descriptif de division du 28 novembre 2019, création du lot 19, issu des parties communes générales désormais exprimés en 1026èmes.( références d'enliassement: 1314P02 2019P7875 du 10/12/2019)

Selon la matrice cadastrale, 17 rue Fongate, 13006, MARSEILLE, du 15/12/2022, il convient de préciser, soit:

le Lot N°8: studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les 58/1026èmes des parties communes générales.

MISE À PRIX DE : 40 000,00€  
( quarante mille euros)

## QUALITÉ DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de:

La Société dénommée LA BANQUE POSTALE , Société anonyme à directoire et Conseil de surveillance, au capital de 6 585 350 218,00€, ayant son siège social à PARIS (75006), 115 rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 421100645, et Immatriculée au Registre du Commerce et des Société de PARIS,poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, dont le cabinet est sis 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE ( Tél: 04 91 54 91 20, Fax: 04 83 07 56 54, Mail: [Avocat@sekly.com](mailto:Avocat@sekly.com)), lequel se constitue, occupe et occupera pour elle sur la présente poursuite et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

CONTRE:

Anonymi sé



En vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu aux minutes de Maître Renaud MONGIN, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle, dénommée «Vincent TRAMIER-MOUREN», titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE, dont l'Office est situé, 56-58, La Canebière, 13001, le 11 juillet 2014, pour une vente et prêt immobilier qui ont fait l'objet d'un dépôt auprès du Service de la Publicité Foncière MARSEILLE, le 04/08/2014, avec référence d'enlissement 1314 P02 Volume 2014 P N°4033.

Il s'agit d'un Prêt immobilier N° 2014 A64 MS1 V 00001, d'un montant initial de 64 000,00€, au taux nominal de 3,20%, avec un

TEG de 3,97% remboursable en 180 mois, qui n'a pas été remboursé.

Les sommes dues se présentent comme suit:

La BANQUE POSTALE est créancière Anonymi sé  
Anonymi sé des sommes suivantes  
selon décompte ci-après reproduit:

<b>Principal:</b> solde au 08/12/22	<b>43 128,85€</b>
se décomposant comme suit:	
Echéances échues impayées	
à la déchéance du terme	<del>3 465,88€</del>
Capital restant dû:	
39662,97€	
 <b>Intérêts</b>	 <b>2 470,04€</b>
Se décomposant comme suit:	
-Intérêts de retard dus sur le principal du	
jour de la déchéance du terme au 08/12/22	
(Taux contractuel: 3,20%)	
-Intérêts de retard dus sur le principal	
du 09/12/22 jusqu'à la date effective de règlement MEMOIRE	
 Indemnité légale ( art L312-22 et R 312-du	
Code de la Consommation )	
7% des sommes dues au titre du capital restant dû	
ainsi que des intérêts échus et non versés	<del>2 997,96€</del>
 <del>-Règlement après déchéance du terme à déduire: -1 800,00€</del>	
 <b>TOTAL des sommes dues au 08/12/22</b>	<b>46 796,85€</b>
(outre mémoire)	
 <b>TOTAL GLOBAL DES SOMMES DUES</b>	
au 08/12/2022 ( outre intérêts et frais	
jusqu'à parfait règlement)	<b>46 796,85€</b>

Sous réserve de tous autres frais postérieurs à la signification dudit commandement ainsi que tous les accessoires, toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance, et la conservation du gage; sous réserve de tous autres droits, dus et actions de la Banque qui poursuit.

Ce commandement contenait eu outre déclaration du débiteur que faute par lui de satisfaire audit commandement dans le délai de huit jours dudit acte, ledit commandement serait publié auprès du service

de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, et vaudrait à partir de cette publication saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils sont, sans aucune exception, ni réserve des différentes parties qui le composent, lors même, qu'elles aurait été omises dans la désignation qui suit, avec tous immeubles par destination et toutes augmentations.

Ledit commandement contenait en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par les articles R 321-1 à R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et avertissait le débiteur qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai sus-visé la procédure à fin de vente, de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, ~~Anonymi sé~~  
~~Anonymi sé~~ seraient assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Le commandement ainsi délivré étant demeuré infructueux, il a été publié conformément à la loi au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, le 23 mars 2023, sous les références D 16627, N °1314P03 S00069.

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié par exploit de la SAS PROVJURIS, société par action simplifiée multi-office de Commissaires de Justice, ayant son siège sociale 4 Place Félix Baret, 13006, MARSEILLE, agissant par l'un des associés soussigné, en date du 23 février 2023.

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

1°) La constitution de Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat inscrit au Barreau de Marseille, 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE, (Tél: 04 91 54 91 20-Fax: 04 83 07 56 54), 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 des intérêts moratoires.

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

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

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3ème bureau du service de la publicité foncière.

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

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

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

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser une 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 immobilière et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Marseille, siégeant Palais de Justice, de ladite ville, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, Marseille.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi N°91-647 du 10 juillet 1991? relative à l'aide juridique et le décret N°91-1266 du 19 décembre 1993, portant application de ladite loi.

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 du Code de la Consommation.

14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire, fondant les poursuites, le commandement vise en outre

l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été régulièrement publié et enregistré au 3ème Bureau du service de la Publicité Foncière, le 23 mars 2023, sous la référence d'enlissement 1314 PO3 S 00069, D 16627.

Le 3ème Bureau du Service de la Publicité Foncière a délivré le 24 mars 2023, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La SAS PROVJURIS, Huissiers de justice associés a ainsi fait délivrer par exploit du 05 mai 2023 aux débiteurs une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour le :

Mardi 04 juillet 2023 à 09H30,  
Salle n°8, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, MARSEILLE.

C'est à la suite des faits ci-dessus exposés et des actes de procédure qui ont suivi qu'il sera procédé à la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais de Justice , au profit du plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers dont la désignation suit:

#### DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE ( 13006), 17 rue Fongate, cadastré:

Préfixe: 827, Section A, numéro: 304, lieudit: 17 rue Fongate, pour une contenance de 0ha, 1a, 27ca.

Le LOT numéro 8: soit un studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sur le côté arrière de l'immeuble pour un observateur placé rue Fongate.

Et les 58/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, au moment de la signature de l'acte.

A présent, depuis la modification de l'état descriptif de division du 28 novembre 2019, création du lot 19, issu des parties communes générales désormais exprimés en 1026èmes.( références d'enlissement: 1314P02 2019P7875 du 10/12/2019)

Selon la matrice cadastrale, 17 rue Fongate, 13006, MARSEILLE, du 15/12/2022, il convient de préciser, soit:

le Lot N°8: studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les 58/1026èmes des parties communes générales.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété:

L'ensemble immobilier sis à MARSEILLE ( 13006), 17 rue Fongate, a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Jacques MARTIN, Notaire à MARSEILLE ( 13000) le 13 novembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de MARSEILLE 2ème, le 15 décembre 1987, volume 1987 P numéro 6358.

Modification de l'état descriptif de division: acte du 28 novembre 2019, avec dépôt du 10/12/2019, avec référence d'enlissement 1314P02 2019P7875, Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE.

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent à:

Anonymi sé

Pour l'avoir acquis selon acte notarié reçu aux minutes de Maître Renaud MONGIN, Notaire au sein de la Société Civile et Professionnelle, dénommée «Vincent TRAMIER-MOUREN», titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE, le 11 juillet 2014, lequel a fait l'objet d'un dépôt auprès du Service de la Publicité Foncière

MARSEILLE, le 04/08/2014, avec référence d'enlissement 1314 P02 Volume 2014 P N°4033.

Reprise pour ordre de la formalité initiale du 04/08/2014, 1314 P 02 Volume 2014 P

N° 4033, avec acte du 11/07/2014, dépôt du 01/09/2014, et référence du dépôt, 1314 P02 2014 D 7775.

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'immeuble dont il dépend est situé dans le ressort du bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE, et il est situé sur le 6ème arrondissement de la Commune de MARSEILLE.

Les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et désignés sont inscrits à la publicité foncière conservation et matrice cadastrale délivrée par Monsieur le Chef de Centre des Impôts Fonciers de Marseille ci-après littéralement en copie:

ENCIH



## RELEVE DE PROPRIETE

Page 1 of 1

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde:

En application des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d' Exécution, il a été dressé Procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et désignés par le Ministère d'un des huissiers de Justice associés de la SAS PROVJURIS, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, à la résidence de Marseille, selon acte du 19 avril 2023 littéralement ci-après retranscrit.

Occupation: le bien est libre de toute occupation, selon le procès-verbal annexé au présent cahier.

De même, il est annexé au présent dossier de diagnostic technique établi le 19 avril 2023 par Monsieur Maxime NASRATY, en ce compris le certificat de surface Carrez et dont il résulte que la surface loi Carrez est de 25,27 m<sup>2</sup>.

- Une synthèse des diagnostics
- Un rapport de diagnostic amiante
- Un rapport de diagnostic plomb
- Un rapport d'état relatif à la présence de termites
- Un état de l'installation intérieure de gaz
- Un état de l'installation intérieure d'électricité

Extrait cadastral et renseignements d'urbanisme annexés au cahier des conditions de la vente.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Anonymi sé

tous

deux sus nommés, sont propriétaires des biens et droits immobiliers par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de:

Anonymi sé

Et ce, selon acte notarié reçu aux minutes de Maître Renaud MONGIN, Notaire au sein de la Société Civile et Professionnelle, dénommée «Vincent TRAMIER-MOUREN», titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE, le 11 juillet 2014, lequel a fait l'objet d'un dépôt auprès du Service de la Publicité Foncière MARSEILLE, le 04/08/2014, avec référence d'enlissement 1314 P02 Volume 2014 P N°4033.

Reprise pour ordre de la formalité initiale du 04/08/2014, 1314 P 02  
Volume 2014 P  
N° 4033, avec acte du 11/07/2014, dépôt du 01/09/2014, et référence  
du dépôt, 1314 P02 2014 D 7775.

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix principal de 64 000,00€ lequel prix a été payé moyennant un prêt en date du 05 juin 2014, consenti par la BANQUE POSTALE, reçu le 7 juin 2014 et accepté par l'acquéreur le 18 juin 2014.

Le bien acquis a fait l'objet d'une inscription de privilège de prêteur de deniers au SPF de MARSEILLE 2, le 04 aout 2014, Volume 2014V N °2051.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Originairement ledit immeuble appartenait à Anonymi sé  
Anonymi sé

Anonymi sé selon acte notarié passé aux minutes de Maître DUBOST, Notaire associé à la résidence de MARSEILLE, en date du 04 mai 1995, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 2ème, le 18 mai 1995, Volume 95 P N°2632, acquis pour 100 000 Francs.

Pour l'origine plus antérieure, le futur adjudicataire s'il désire l'établir, pourra prendre connaissance de celle insérée dans l'acte.

Il pourra aussi obtenir à ses frais avancés auprès de chaque dépositaire tous extraits ou expéditions relatant ladite origine.

#### Droit de préemption urbain:

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie par le Greffe du Tribunal. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de la vente.

les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Aux termes de l'article 108 de la loi N°98 -657 du 29 juillet 1998, a été créé un article L 616 du code de la construction et de l'habitation

relatif aux dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal ainsi rédigé:

Article L 616 du code de la construction et de l'habitation:

*«En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.*

*La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public d'habitation à loyer modéré, ou d'office public d'aménagement et de construction.»*

#### **Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts:**

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

#### **Décharge de responsabilité:**

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

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide 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, d'inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré 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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreurs ou d'inexactitudes de la désignation, numéro

du plan, contenance, celle-ci excéderait le 1/20ème, origine de propriété ou autres énonciations; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services de l'Urbanisme.

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

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

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

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

§ 1-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toute location ou occupation des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers auprès des locataires et occupants que de l'administration de l'enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent ne vaudront qu'à titre de simples indications sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus. Il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4-l'adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain de la Commune de Marseille, et se trouve donc soumis au droit de préemption de la Commune ou de son délégué.

Notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en chef du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune de Marseille, au Greffier en chef sus-nommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de Marseille ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de préemption urbain, aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire personnelle du nouvel article L 213-1 du Code l'Urbanisme issu de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5-Il est rappelé à l'adjudicataire futur d'un bien soumis au régime de la copropriété, les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic de la copropriété ayant moins d'un

mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le Syndic, de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux enchères publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété, attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du Syndic de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de la situation de l'immeuble à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au Syndic ayant fait régulièrement opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du Syndic mise en oeuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

L'adjudicataire futur devra se conformer au règlement de copropriété.

#### § 6-Dossier de diagnostic technique.

- Ordonnance 2005-655 du 08/06/2005
- Loi 2006-872 du 13/07/2006.
- Loi du 30/12/2006.

-1°Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique .

-2°L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1334-13 du même Code.

-3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du présent code.

-4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du même code.

-5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article.

-6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article M 134-1 du présent code.

-7° L'état de l'installation intérieure de l'électricité prévu à l'article L 134-7.

-8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4°, et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation.

Le document au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L 261-1.

La superficie au sol total dudit bien immobilier.

Le dossier de diagnostic technique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

§ 7- Le Juge de l'Exécution devant lequel la présente vente est poursuivie, sera seule compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quelles que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

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.

#### **Rémunération du créancier poursuivant la distribution;**

L'article R 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit que:

*«La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.»*

L'article R 331-2 du même code précise:

*«Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.»*

Dans le cadre du présent cahier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R 331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et dont le montant sera calculé conformément à l'article R 663-30 du Code de Commerce soit:

- 4,275% de 0 à 15 000€
- 3,325% de 15 000€ à 50 000€
- 2,375% de 50 000€ à 150 000€
- 1,425% de 150 000€ à 300 000€
- 0,713% au-delà de 300 000€

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

#### **Audience d'Orientation:**

L'audience d'Orientation aura lieu le:

**Mardi 04 juillet 2023 à 09H30 ( Mardi quatre juillet 2023 à neuf heures trente)**

Conformément aux dispositions de 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.»*

#### **Enchères-Mise à prix:**

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

Quarante mille Euros  
40 000,00€

L'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précisé que:

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

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

Les Biens ci-dessus décrits et désignés seront exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée par devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, salle 8, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, MARSEILLE.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente sur une mise à prix de 40 000,00€ (Quarante mille euros).

Etant précisé que les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Les débiteurs ci-dessus nommés et domiciliés ont été assignés à l'audience d'Orientation fixée au mardi 04 juillet 2023 à 09H30 du matin selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

#### Adjudication:

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de Marseille, sur le bien et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

**-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, contenant les articles 1er à 28, littéralement retranscrits en annexe**

Les débiteurs ci-dessus nommés et domiciliés ont été assignés à l'audience d'Orientation fixée au mardi 04 juillet 2023 à 09H30 du matin selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Signé: Maître Edouard Paul SEKLY  
Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, poursuivant

Le 08 Mai 2023 .

Edouard Paul SEKLY  
Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE  
132 Rue Paradis - 13006 Marseille  
Tél. : 04 91 54 91 28  
Fax : 04 83 07 56 54

SEKLY

Liste des pièces jointes:

- 1-Procès verbal descriptif
- 2-Extrait cadastral
- 3-Certificat d'Urbanisme.
- 4-Certificat de surface Carrez
- 5-Rapports des diagnostics techniques



ANNEXES

**Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière**

Historique : Annexé créé par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publié par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.  
Annexe modifiée par DCN n°2010-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2010, Publié par Décision du 13-02-2010 - JO 7 mars 2010.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIÈRE<sup>22</sup>**

*Chapitre 1er : Dispositions générales*

**ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE**

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

**ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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'autorité 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 déçà 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 – ÉTAT DE L'IMMÉUBLE**

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 confection alors même que la différence excéderait un vingtième, ni la raison des droits de moyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

<sup>22</sup> Mis à jour en 2008 su TM :  
- de l'arrangement n° 2011-1855 du 16 décembre 2011 relatif à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.351-1 à L.351-1) et de décret n° 2012-783 du 30 juillet 2012 relatif à l'application de l'arrangement et de l'arrêté (art. R.311-4 à R.334-3)  
- du décret n° 2009-100 du 12 février 2009 portant pour l'application de l'arrêté barreau n° 2008-1245 du 16 décembre 2008 portant réforme du droit des compétences en difficulté et modifiant les procédures de vente immobilière et de distribution du prix d'un immobilier.

**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 valent soldé 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 cebo-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 soldé et sera subrogé purement et simplement, tant évidemment que possiblement, dans les droits, actions et obligations de la partie soldé.

**ARTICLE 5 — PRÉEMPTION ET DROITS ASSOCIÉS**

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

Si l'acquéreur est dérogé 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 ABOURNEMENTS 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 soldé ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du soldé 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 avec les accessoires, frais et dépens de la vente.

**ARTICLE 7 — SERVITUDES**

L'acquéreur jouera 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 dommages, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

**Chapitre II : Enchères****ARTICLE 8 — RECEPTION DES 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 POURTANT 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 maximum de 3000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant 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 double 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 surenchérissseur, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérissseur. 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 surenchérissseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

**ARTICLE 11 — RETENTION 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 dégradation dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

**ARTICLE 13 – DESTINATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Instruction seront sèquestrés 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 sèquestrés 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 encasement 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 sèquestrée et les intérêts produits.

**ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accompagner 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 taux 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'encasement 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 versé, 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 rétention 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 devient acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pourtant la prime, pour la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation intégrale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

**Article 16 – PAYER 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 fourra 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 comprenant plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

**Article 17 – DROITS DE MVENTE**

L'acquéreur sera tenu d'écouter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournit 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 (barde satisfaite) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits décaissant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à réduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en resultera 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 réduction que le vendeur pourra opposer à l'administration fiscale.

**Article 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

**ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

**ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUSSANCE**

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 chez n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la connaissance du prix et du paiement des frais tardés.

**ARTICLE 21 – CONTRIBUATIONS 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 – TITRE 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

La séquestration 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 la mesure de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>er</sup> 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 provisoiel 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 provisoiel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire émettre la 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 provisoiel, celle-ci seraient 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 saisisson ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.334-1 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 dît domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur dît domicile au cabinet de son avocat par la suite fait de la vente.

Les domiciles dits conservent leurs effets, quelles que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

*Chapitre V : Clauses spécifiques*

**ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat de 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'immuble 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 de 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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