

CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE

POUR :

LE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE (CIFMED)**, société anonyme dont le siège social est situé 7 Rue du Docteur Jean Fiolle à MARSEILLE (13006), au capital social de 52.500,00 euros, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n°391 799 764 ; à sa suite de la fusion-absorption en date du 1er décembre 2015.

CREANCIER POURSUIVANT

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

Maître Virginie ROSENFELD, Avocat au Barreau de MARSEILLE, Avocat associé de la **SCP CABINET ROSENFELD & Associés**, demeurant 13 rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE Tél. 04.91.57.12.12, courriel : virginie@rosenfeld-avocat.com;

Qui se constitue pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La **A.A.R.P.I ASM Avocats**, Association d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, prise en la personne de **Maître Amourdavelly MARDENALOM**, Avocate inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : 01.88.61.49.40 – Email : amardenalom@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

CONTRE :

1/ Monsieur [REDACTED] maçon, né le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] époux de Madame [REDACTED] sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de [REDACTED] le 11 décembre 2004, **demeurant** [REDACTED]

2/ Madame [REDACTED] sans profession, née le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] épouse de Monsieur [REDACTED] sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de [REDACTED] le 11 décembre 2004, **demeurant** [REDACTED]

DEBITEURS SAISIS

SAISIE IMMOBILIERE EN UN SEUL LOT

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Un ensemble immobilier situé à [REDACTED] Quartier LA DELORME, rue le Chatelier, Chemin de Saint Louis à Saint Joseph,

[REDACTED] comprenant dix-neuf bâtiments cadastré section 902 B n°42, pour une contenance de 09 ha 83 a 21 ca.

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO MILLE SOIXANTE (1060) : Dans le bâtiment G, immeuble G2, au 2^{ème} étage à gauche, un APPARTEMENT composé d'un couloir, un dégagement, un WC, une salle de bain, une cuisine avec cellier extérieur, deux chambres et un séjour. Et les 104/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO MILLE CINQUANTE (1050) : dans l'immeuble G2, bâtiment G, au sous-sol une CAVE portant le n°529. Et le 1/100.000ème des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO MILLE HUIT-CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT (1877) : au sous-sol du bâtiment Q un emplacement de parking, non fermé. Et les 10/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Audience d'orientation du

MARDI 29 AVRIL 2025 A 09 HEURES 30

CLAUSE ET CONDITIONS
DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie

ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts

de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

Article 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients 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 3000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – 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 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 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU 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 IV : 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 1er juillet 2004.

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

Article 29 - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à

défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Article 30 - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 2004 doivent avoir équipé au 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004 ».

- de l'article R.128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur

l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».

Article 31 - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article ».

*

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages

et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

Article 32 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

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

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

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

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

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

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

Article 33 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

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

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés

par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

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

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

Article 34 – CARENCE D'ENCHERE

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

PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

A L'ENCONTRE DE :

1/ Monsieur [REDACTED] [REDACTED] maçon, né le [REDACTED] [REDACTED] à TEKMAN (Turquie), de nationalité turque, époux de Madame [REDACTED] [REDACTED] sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de [REDACTED] [REDACTED] le 11 décembre 2004, **demeurant** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

2/ Madame [REDACTED] [REDACTED] sans profession, née le [REDACTED] [REDACTED] à CAT (Turquie), de nationalité turque, épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de [REDACTED] [REDACTED] le 11 décembre 2004, **demeurant** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Débiteurs saisis

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE (CIFMED)**, société anonyme dont le siège social est situé 7 Rue du Docteur Jean Fiolle à MARSEILLE (13006), au capital social de 52.500,00 euros, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n°391 799 764 ; à sa suite de la fusion-absorption en date du 1er décembre 2015.

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 18 décembre 2024 par exploit de la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13, commissaires de justice à MARSEILLE (13002) à Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED] son épouse.

LE CRÉANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 25 avril 2018 par Maître Laurent SERRI, notaire associé de la SCP DECORPS JUMELET DECORPS SERRI à MARSEILLE (13), par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, aux droits de qui vient le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), a consenti à Monsieur [REDACTED] et à son épouse Madame [REDACTED] deux prêts immobiliers, à savoir :

- un prêt A L'HABITAT d'un montant de 92.200,00 € remboursable sur une durée initiale de 252 mois, au taux nominal de 5,20 % l'an hors assurance ;
- un NOUVEAU PRET A 0% d'un montant de 22.800,00 €, remboursable sur une durée initiale de 72 mois au taux nominal de 0,00 % l'an hors assurance.

EN EXÉCUTION D' :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de publicité foncière de MARSEILLE 3 (anciennement conservation des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} bureau) le 30 mai 2008, volume 2008 V n°2242.

POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme globale somme totale sauf MEMOIRE de **51.308,45 €** arrêtée au 14 novembre 2024, outre les intérêts au taux contractuel

de 5,20 % postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

M. [REDACTED] & Mme. [REDACTED]	
Prêt n°100610800649001	
Capital restant dû au 17/01/2024	40 864,14 €
Solde débiteur au 17/01/2024	5 972,26 €
Indemnité d'exigibilité anticipée	3 219,43 €
Intérêts échus du 18/01/2024 au 14/11/2024	2 015,12 €
au taux de 5,20%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement	Mémoire
au taux de 5,20%	
Règlements client	-762,50 €
Frais de procédure	Mémoire
Total dû au 14/11/2024	51 308,45 €
TOTAL GENERAL outre mémoire	51 308,45 €

(cinquante-et-un mille trois-cent-huit euros et quarante-cinq centimes)

Détail du calcul des intérêts						
REGLEMENTS	MONTANT PRINCIPAL	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	46 836,40 €	5,20%	18/01/2024	14/11/2024	302	2 015,12 €

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux a été publié au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 3 le 29 janvier 2025 sous les références 1314P03 volume 2025 S n°26, pour valoir saisie.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE

Un ensemble immobilier situé à **MARSEILLE (13015) Quartier LA DELORME, rue le Chatelier, Chemin de Saint Louis à Saint Joseph, Résidence la Maurelette**, comprenant dix-neuf bâtiments cadastré section 902 B n°42, pour une contenance de 09 ha 83 a 21 ca.

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

LOT NUMERO MILLE SOIXANTE (1060) : Dans le bâtiment G, immeuble G2, au 2^{ème} étage à gauche, un APPARTEMENT composé d'un couloir, un dégagement, un WC, une salle de bain, une cuisine avec cellier extérieur, deux chambres et un séjour. Et les 104/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO MILLE CINQUANTE (1050) : dans l'immeuble G2, bâtiment G, au sous-sol une CAVE portant le n°529. Et le 1/100.000ème des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO MILLE HUIT-CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT (1877) : au sous-sol du bâtiment Q un emplacement de parking, non fermé. Et les 10/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Jean DURAND, notaire à MARSEILLE (13) le 14 avril 1965, dont une expédition a été

publiée auprès du 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 octobre 1965 volume 4421 n°18.

Le règlement de copropriété a été modifié aux termes des actes reçus par Maître DURAND, notaire susnommé, savoir:

- le 13 février 1967, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 14 mars 1965, volume 4987 numéro 17,
- le 14 avril 1967, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 mai 1967, volume 5055 numéro 2,
- le 25 janvier 1968, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 19 février 1968, volume 5360 numéro 3,
- le 10 juin 1969 (dépôt de pièces), dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 août 1969, volume 6072 numéro 8,
- le 10 juin 1969, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 août 1969, volume 6072 numéro 9,
- le 16 juin 1971, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 29 juin 1971, volume 107 numéro 18,

L'état descriptif de division a été modifié aux termes des actes suivants:

- acte reçu par Maître VERIGNON, alors notaire à HYERES, le 27 mai 1981, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 10 juillet et 10 septembre 1981, volume 3426 numéro 18,
- acte reçu par Maître CARRIOL, alors notaire à MARSEILLE, le 23 septembre 1988, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le [REDACTED] 1988, volume 88 P, numéro 6387,
- acte reçu par Maître GOUBARD, notaire à MARSEILLE, le 23 septembre 1988, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 27 janvier 1995, volume 95 P, numéro 1461, suivie d'une attestation rectificative du 24 avril 1995 publiée audit bureau des hypothèques le 4 mai 1995, volume 95 P, numéro 2730.

Aussi, l'état descriptif de division a été modifié :

- par acte reçu le 13 août 2010 par Maître REY, notaire à MARSEILLE, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 11 octobre 2010 sous les références 1314P01 volume 2010 P n°6604 ;
- par acte reçu le 25 mars 2014 par Maître BRANCHE, notaire à MARSEILLE, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 25 avril 2014 sous les références 1314P01 volume 2014 P n°2468.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 06 février 2025 par la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13, commissaires de justice à MARSEILLE (13002) est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Certificat de superficie de la partie privative
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- DPE
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
- Etat des risques et pollutions

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers leur appartiennent pour les avoir acquis de Monsieur , né le [REDACTED] à MARSEILLE (13) et de Madame [REDACTED], née le [REDACTED] à MARSEILLE (13) aux termes d'un acte de vente reçu le 25 avril 2008 par Maître Laurent SERRI, notaire associé de la SCP DECORPS JUMELET DECORPS SERRI à MARSEILLE (13), dont une expédition authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 30 mai 2008 sous les références 1314P01 volume 2008 P n°3476.

Cette vente a été réalisée au prix de 116.000,00 €.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

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

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

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

AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs saisis ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de MARSEILLE en vue de l'audience d'orientation du :

MARDI 29 AVRIL 2025 A 09 HEURES 30

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé au créancier inscrit, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du même code valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de MARSEILLE siégeant 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE du **MARDI 29 AVRIL 2025 A 09 HEURES 30** au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée aux saisis ;
- ↳ La copie de la dénonciation à créancier inscrit ;
- ↳ La copie du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 18/12/2024 ;
- ↳ Copie de l'état hypothécaire sur publication du commandement du 04/02/2025 ;
- ↳ Copie de l'état hypothécaire hors formalités du 30/10/2024 ;
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi ;
- ↳ Les diagnostics immobiliers ;
- ↳ Le certificat d'urbanisme ;
- ↳ Arrêté de mise en sécurité ;
- ↳ Extrait de plan cadastral ;
- ↳ Attestation de numérotage ;
- ↳ Fiche parcelle cadastrale ;
- ↳ Matrice cadastrale ;
- ↳ Extrait cadastral modèle 1 ;

- ↳ Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires.
- ↳ Le titre de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

UN SEUL LOT

SUR LA MISE A PRIX DE 12.000,00 €

(Douze mille euros)

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

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

URBANISME

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

URBANISME - VOIRIE - ENVIRONNEMENT

Urbanisme - Voirie

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à la note de renseignements d'urbanisme demeurée **ci-jointe et annexée** après mention, délivrée par la Chambre des Notaires des Bouches du Rhône dont le siège est à MARSEILLE (8ème) 77 Boulevard Périer, Service de Monsieur Guy TOMBAREL, architecte urbaniste, le 11 février 2008.

Il résulte de cette note de renseignements d'urbanisme ce qui suit littéralement retranscrit:

"RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE :

- L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au **plomb** par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} Janvier 1948, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué.

- Par Arrêté Ministériel du 27 Décembre 2000, cet immeuble est situé dans une commune où l'état de catastrophe naturelle a été constaté pour les dommages causés par les mouvements de terrain différentiels survenus de Janvier 1992 à Juin 1993 et de Janvier à Juin 1998 consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, parvenu à la Chambre des Notaires le 20 Juillet, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les **termites et autres insectes xylophages**. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique. **Le présent arrêté prend effet à compter du 1^{er} Septembre 2001.**

- Suivant les indications du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la Commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous : **feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, risque industriel, transport de matières dangereuses.**

La commune est concernée par:

- un PPR relatif aux mouvements de terrain (effondrements) prescrit le 29 octobre 2002,

- un PPR relatif aux inondations prescrit le 12 décembre 2003,

- un PPR relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles-sécheresse) prescrit le 6 juillet 2005,

- un PPR relatif aux feux de forêts prescrit le 8 Avril 2005.

- **Immeuble situé dans une commune dans laquelle le Conseil Municipal a pris une délibération le 11 Décembre 2006, applicable à compter du 1^{er} Mars 2007, instituant une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix huit (18) ans (loi 2006-872- article 1529).**

- Suivant les dispositions du PLU de MARSEILLE approuvé le 30 Juin 1981, révisé le 22 Décembre 2000, dont la dernière modification, approuvée le 17 décembre 2007, est opposable depuis le 29 janvier 2008

12

ZONE URBAINE périphérique d'extension urbaine.

SECTEUR UC d'urbanisation discontinu à dominante d'immeubles collectifs.

AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE :

CET IMMEUBLE EST SITUE DANS :

- une zone soumise au **DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE.**

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS:

- un périmètre de droit de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,

- un secteur sauvegardé,

- une zone d'aménagement différé,

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

L'immeuble est situé dans une zone où s'appliquent, en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Immeuble partiellement intéressé par une servitude d'espaces boisés classés et donc soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Immeuble situé à proximité d'autoroutes ou de voies rapides qui peuvent faire l'objet de dispositions particulières à leurs abords.

Immeuble situé dans une zone de servitudes 14 relative au passage de canalisations souterraines d'électricité, rue Paul Cuxe et Boulevard Simon Bolivar.

Le permis de démolir concernant la construction ancienne existant sur cette propriété pourra être refusé en référence aux dispositions de l'article L 123.7 du Code de l'Urbanisme (article 13 des dispositions générales du PLU relatif à la protection du patrimoine et concernant les éléments du patrimoine à préserver).

Immeuble situé dans la Zone Franche Urbaine Saint-Barthélémy, Le Canet, Delorme-Paternelle.

SERVITUDES D'ALIGNEMENT : Néant pour les bâis en l'état du PLU et de la planche cadastrale. Cependant, les abords Est sont intéressés par le calibrage à 20 mètres du Boulevard Simon Bolivar (suivani plan extrait du PLU annexé à la présente note de renseignements pour mutation d'un immeuble sans modification de son état).

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de la teneur de ces renseignements d'urbanisme, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Il ressort du certificat d'urbanisme, ci-après annexé que :

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES (AU TERRAIN)

- ZONES DU REGLEMENT
 - Secteur(s) : UC4
- ZONES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
 - La parcelle est concernée par une OAP "qualité d'aménagement et des formes urbaines" excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible
- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES
 - AUTRES
 - Servitude radio électrique, protection contre les obstacles : PT2
 - RISQUES
 - La parcelle est concernée par des prescriptions liées à un Plan de Prévention des Risques Inondation
 - Servitude PPR argile B2 : Le terrain se situe en Zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012. A titre informatif, la parcelle se situe en zone d'aléa fort/moyen sur la carte d'aléa actualisée au titre de la loi ELAN et les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'oeuvre
 - Servitude PPR argile B3 : Le terrain se situe en Zone B3 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012. A titre informatif, la parcelle se situe en zone d'aléa fort/moyen sur la carte d'aléa actualisée au titre de la loi ELAN et les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'oeuvre
- DROITS DE PREEMPTION
 - Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU simple tel que défini par le Code de l'Urbanisme - MARSEILLE PROVENCE - Le titulaire du droit de préemption est MAMP
 - Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU renforcé tel que défini par le Code de l'Urbanisme - DPUR - COPROPRIETE LA MAURELETTE - Le titulaire du droit de préemption est MAMP Délégation ponctuelle
 - Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département
- AUTRES SERVITUDES
 - AUTRES
 - La parcelle borde l'autoroute. Tout accès direct sur les autoroutes est interdit
 - La parcelle borde un Boulevard Urbain Multimodal dont l'accès est réglementé
 - La parcelle est concernée par des prescriptions liées aux limitations d'accès aux voiries
 - La parcelle n'est pas située dans un périmètre de bonne desserte.
 - ZFU : le terrain est situé en zone franche urbaine
 - BRUIT
 - Servitude voie bruyante : le terrain se situe à proximité d'une voie publique bruyante de classe 1 - très bruyante
 - Servitude voie bruyante : le terrain se situe à proximité d'une voie publique bruyante de classe 3 - bruyante
- IMPLANTATION - HAUTEUR
 - Servitude RTE : situé en zone tampon d'une ligne RTE
- IMPLANTATION-HAUTEUR
 - Réserve foncière : emplacement réservé n° 044 pour ELARGISSEMENT DE VOIE - Bénéficiaire AMP
- PROTECTION
 - Alignement végétal : situé en bordure d'une voie plantée à protéger – Article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme –
 - Elément de patrimoine : élément bâti remarquable : EB-50 - (Tome N du PLUI) -
 - Espace boisé classé total ou partiel : Intéressé en totalité ou en partie par une servitude d'espace boisé classé (à conserver ou à créer) – Articles L130-1 et L146.6 du Code de l'Urbanisme –
 - Patrimoine à protéger : forme d'habitat spécifique à préserver - grand ensemble de logements collectifs : CE-2 - (Tome N du PLUI) -
 - La parcelle est concernée par des prescriptions relatives à la zone pluviale 1 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation
- RISQUES
 - Voies inondables : le terrain se situe en bordure d'une voie publique inondable

Par ailleurs, il y a lieu de consulter l'arrêté modificatif de mise en sécurité n°2021_03427_VDM, ci-après annexé.

SERVITUDES

Outre les servitudes visées par l'urbanisme, il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN IMMOBILIER vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels, constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans;
- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme susvisée demeurée ci-annexée.

Il ressort du certificat d'urbanisme, ci-après annexé que :

- DROITS DE PREEMPTION

- Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU simple tel que défini par le Code de l'Urbanisme - MARSEILLE PROVENCE - Le titulaire du droit de préemption est MAMP
- Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU renforcé tel que défini par le Code de l'Urbanisme - DPUR - COPROPRIETE LA MAURELETTE - Le titulaire du droit de préemption est MAMP Délégation ponctuelle
- Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que le bien est occupé par les propriétaires saisis.

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.

Ainsi fait et dressé par **Maître Virginie ROSENFELD**

Avocat au barreau de MARSEILLE

A MARSEILLE,

Le