

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

Auxquelles seront adjugés en un seul lot, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Un APPARTEMENT de type 3, lot 172, situé au rez-de-chaussée
Une CAVE, lot 162, située au sous-sol

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Le Val des Pins », situé à MARSEILLE 13013, sis 55 Chemin de Château Gombert, figurant au cadastre de ladite commune 887 section A n°11, pour une contenance de trois hectares six ares et quatre-vingt-quinze centiares (3ha 6a 95ca).

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

MFPRECAUTION, société mutualiste immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro SIREN 508 400 629, représentée par son Président, y domicilié, dont le siège social est 28 RUE BASFROI (75011) PARIS.

La société MFPRECAUTION agissant en qualité de créancier.

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites la SELARL ROUSSEL-CABAYÉ ET ASSOCIÉS, Société d'Avocats inter-barreaux, identifiée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 994 622 041, dont le siège social se situe 11A rue Armény 13006 MARSEILLE (tél. 04.91.33.14.59), prise en la personne de Maître Hubert ROUSSEL du barreau de MARSEILLE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- D'un jugement rendu le 10/10/2024 par le Tribunal judiciaire de MARSEILLE
- La signification qui en a été faite à AVOVENTES suivant exploit de Maître Romain GASCOIN, Commissaire de Justice Associé à MARSEILLE (13006), le 03/01/2025
- La signification qui en a été faite à AVOVENTES suivant exploit de Maître Eve LABORIE, Commissaire de Justice Associé à BEZIERS (34500), le 04/12/2024
- Le certificat de non-appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE le 06/02/2025

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La société MF PRECAUTION a fait délivrer à AVOVENTES un commandement par le ministère de Maîtres GASCOIN et SPITERI, Commissaires de Justice associés à MARSEILLE 13006, 4 rue Stanislas Torrents, en date du 25 septembre 2025, et à AVOVENTES un commandement par le ministère de Maîtres MAS et LABORIE, Commissaires de Justice associés à BEZIERS 34500, 3 rue Guibal, en date du 24 septembre 2025.

Ces commandements de payer contiennent les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1°) *La constitution de Maître Hubert ROUSSEL, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 11 A rue Armény à MARSEILLE (13006) pour MF PRECAUTION avec élection de domicile en son cabinet,*
- 2°) *L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;*
- 3°) *Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;*
- 4°) *L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;*
- 5°) *La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de l'extrait cadastral modèle 1.*
- 6°) *L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au troisième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE ;*
- 7°) *L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;*

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

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

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

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à MARSEILLE (6ème), 25 rue Edouard Delanglade,

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette 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 et suivants 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.

Les commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ils ont été déposés aux fins de publication le 14 novembre 2025, pour valoir saisie, au troisième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE, sous les références suivantes : volume 2025 S n°254. Ils sont actuellement en cours de publication.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant exploit de Maîtres GASCOIN et SPITERI, Commissaires de Justice associés à MARSEILLE 13006, 4 rue Stanislas Torrents, en date du 16 octobre 2025.

Le troisième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré le 17 décembre 2025 un état hypothécaire certifié à la date de publication des commandements de payer valant saisie. Cet état hypothécaire est joint au présent cahier des conditions de la vente.

L'assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à l'audience d'orientation du MARDI 17 FEVRIER 2026 à 9 HEURES 30 a été délivrée auprès de [REDACTED] le 7 janvier 2026 suivant acte de Maîtres GASCOIN et SPITERI, Commissaires de Justice associés à MARSEILLE et auprès de [REDACTED] le 7 janvier 2026 suivant acte de Maîtres MAS et LABORIE, Commissaires de Justice associés à BEZIERS.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale sauf MEMOIRE de **CENT CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET DEUX CENTIMES (105.979,02 €)** arrêtée au 15/09/2025 et décomposée comme suit :

-Principal après capitalisation du 29/01/2025	97.968,39 €
-Intérêts capitalisés au taux légal majoré à compter de la dernière capitalisation du 29/01/2025 et jusqu'au 15/09/2025	5.100,13 €
-Intérêts capitalisés au taux légal à compter du 15/09/2025 et majoré de 5 points dans les conditions de la Loi (Article L.313-3 du CMF) à compter du 10/12/2024 et jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
-Accessoires (Article 700 du CPC 1.500,00 € + Dépens 1.410,55 €) :	2.910,55 €
TOTAL AU 15/09/2025	105.979,02 €

Il est précisé que le taux des intérêts moratoires courant sur le principal de 97.968,39 € est le taux d'intérêt légal des professionnels majoré de cinq points avec capitalisation annuelle depuis le 15 septembre 2025 et jusqu'à complet paiement.

Outre 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.

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sera déposée au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

*

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

1/ Désignation

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Le Val des Pins », situé à MARSEILLE 13013, 21 – 55 Chemin de Château Gombert.

Dont l'adresse postale est : 55 Chemin de Château-Gombert, le Val des Pins, bâtiment D2.

Figurant au cadastre de ladite commune 887, section A n°11, pour une contenance de trois hectares six ares et quatre-vingt-quinze centiares (3ha 6a 95ca)

Régi par :

- Un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, le 04/10/1960, publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28/11/1960 volume 3089 numéro 16.
- Un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, le 22/04/1964, publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 26/05/1964 volume 3914 numéro 21.

La désignation des lots de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Jean-Jacques MICHEL, notaire associé à ALLAUCH le 4 janvier 2013, dont il sera parlé en l'origine de propriété ci-après, est la suivante :

« Lot numéro cent soixante-deux (162) »

Une cave dans le bâtiment D, escalier 2 au sous-sol

Et les cinq – dix millièmes (5/10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-douze (172)

Un appartement de type 3 dans le bâtiment D, escalier 2, au rez-de-chaussée à droite

Et les trente-six – dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales ».

Les lots de copropriété mis en vente, plus amplement désignés dans le procès-verbal descriptif établi par Maîtres GASCOIN et SPITERI, Commissaires de Justice associés à MARSEILLE le 16 octobre 2025 et dans l'attestation de superficie loi Carrez y annexée établie par le Cabinet DIAGNOSTICS ET EXPERTISES le 16 octobre 2025, consistent en un APPARTEMENT de type 3 situé au rez-de-chaussée constituant le lot 172 et une cave constituant le lot 162, à savoir :

- **UN APPARTEMENT**

Un appartement de type 3 situé au rez-de-chaussée comprenant :

- Séjour
- Chambre 1
- Dégagement
- Salle de bains
- Water-closet
- Chambre 2
- Cuisine

Il forme avec les trente-six – dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales, le lot numéro **CENT SOIXANTE DOUZE (172)** de la copropriété.

Ainsi qu'il résulte de l'attestation de superficie Loi Carrez établie par le Cabinet DIAGNOSTICS ET EXPERTISES 16 octobre 2025, mentionnée ci-dessus, la surface privative Loi Carrez de l'appartement est de : **50,26m²**.

Cet appartement comporte en outre un balcon d'une superficie de 5,7m² et une loggia d'une superficie de 1,65m².

- **UNE CAVE**

Une cave située au sous-sol dans le Bâtiment D.

Elle forme avec les cinq – dix millièmes (5/10000èmes) des parties communes générales, le lot numéro **CENT SOIXANTE DEUX (162)** de la copropriété.

Il résulte du procès-verbal descriptif que la cave n'a pas pu être identifiée par le Commissaire de Justice.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

*

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.

Le procès-verbal descriptif établi par Maîtres GASCOIN et SPITERI, Commissaires de Justice à MARSEILLE le 16 octobre 2025, ainsi que l'attestation de superficie Loi Carrez établie par le Cabinet DIAGNOSTICS ET EXPERTISES le 16 octobre 2025, demeureront ci-après annexés.

2/ Occupation et baux

Il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé, établi par Maîtres GASCOIN et SPITERI que le bien est occupé par AVOVENTES

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

3/ Syndic de copropriété

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé le syndic de la copropriété est la société GESPAC IMMOBILIER.

Les biens et droits immobiliers figurent de la façon suivante sur l'extrait cadastral modèle 1 ci-après littéralement retranscrit :



Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : est.orientais.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 18/07/2025
valable six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1314121105

SF2519380594

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 013				Commune : 213			MARSEILLE 13EME			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	3 6 m	Designation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
887 A	0011			21 CHE. DE CHATEAU GOMBERT	3ha06a95ca					
887 A	0011	001	162	5/10000						
887 A	0011	001	172	36/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien présentement saisi appartient à AVOVENTES
FR-AVOVENTES pour l'avoir acquis de :

AVOVENTES
FR-AVOVENTES
FR-AVOVENTES

Suivant acte dressé par Maître Jean-Jacques MICHEL, notaire associé à ALLAUCH, le 04/01/2013 et publié au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 25/01/2013 sous les références volume 2013 P n°431.

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle résulte de l'acte sus-visé, sera littéralement retranscrite dans un additif qui sera ultérieurement ci-après annexé.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré par le responsable de la division de la Ville de MARSEILLE le 18 novembre 2025 demeurera annexée au présent cahier des conditions de la vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

Conseil National des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-05-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009-
JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publiée par Décision du 13 février 2019, JO
n°0056 7 mars 2019

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

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2008,

Article modifié par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publié par Décision du 13 février 2019, JO n°0056 7 mars 2019.

Dispositions communes

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

Enchères

12.2 L'avocat doit s'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.

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

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

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

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

Règlement Intérieur National (RIN)

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE¹

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

¹ Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)
- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réiteration des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE 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 FORCEEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du

vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège. L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

CLAUSE DEROGATOIRE

Par dérogation avec les conditions générales ci-dessus reproduites, il est prévu que la radiation des inscriptions grevant l'immeuble sera à la diligence et à la charge exclusives de l'adjudicataire qui ne pourra pas en demander remboursement.

**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en un seul lot, sur la mise à prix de :

QUARANTE HUIT MILLE CINQ CENT EUROS (48.500,00 €)

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

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ AUTRES CLAUSES

Le futur adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses, charges, conditions, servitudes et obligations résultant des notes de renseignements d'urbanisme, et ce quelle que soit l'importance de celles-ci.

Il devra les respecter, les exécuter et en faire son affaire personnelle, sans recours aucun contre quiconque.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de vente.

A cet effet il lui appartiendra de se renseigner directement auprès des locataires ou occupants des locaux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative exacte de ces mêmes locataires ou occupants.

Les renseignements qui pourront être fournis par l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne vaudront qu'à titre de simples renseignements et ne pourront en aucune manière engager sa responsabilité.

Par le fait même de son adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir une exacte et complète connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé de plein droit dans les obligations du vendeur.

*

En outre, 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.

*

DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet, si les conditions sont remplies, de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.

En particulier il est précisé que selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

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 Office Public d'Aménagement et de Construction.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du cahier des conditions de la vente informe le futur adjudicataire qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient au futur adjudicataire de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitaire commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas, la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente ne pourra être recherchée de ce chef.

PIECES JOINTES

Procès-verbal descriptif avec attestation de superficie Loi Carrez
Certificat d'urbanisme
Extrait de plan cadastral

**Ainsi fait et dressé par Maître Hubert ROUSSEL
Avocat poursuivant
A MARSEILLE le**