

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 meublé portant le numéro 38, situé au 5^{ème} étage, formant le lot de copropriété numéro 40,

Dépendant d'un immeuble en copropriété dénommé « LA COUTELLERIE », dans lequel est exploité une résidence avec services à l'enseigne « RESIDHOTEL », sis à MARSEILLE (13002), quartier Hôtel de Ville, 2, 4 et 6 rue Saint Victoret, 1, 3 et 5 rue Saint Jaume, et 4 rue Coutellerie, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
809 C	43	1 IMP ST JAUME	42 ca
809 C	44	3 IMP ST JAUME	37 ca
809 C	45	5 IMP ST JAUME	1 a 58 ca
809 C	46	4 RUE SAINT-VICTORET	48 ca
809 C	47	2 RUE SAINT-VICTORET	72 ca
Surface totale :			3 a 57 ca

2
SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

AVOVENTES

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La LYONNAISE DE BANQUE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 260.840.262 Euros, dont le siège social est à LYON (69001) 8 rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, et identifiée sous le numéro SIREN 954 507 976, représentée par son Directeur Général y domicilié.

Agissant en qualité de créancier,

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites Maître Hubert ROUSSEL (Cabinet ROUSSEL CABAYE & Associés), du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11/A rue Armény (13006) MARSEILLE, (Tél 04.91.33.14.59 - Fax 04.91.33.51.09), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente,

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

Un acte contenant prêt par la LYONNAISE DE BANQUE au profit de AVOVENTES

AVOVENTES reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 30 mars 2007.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La LYONNAISE DE BANQUE a fait délivrer par le ministère de Maître Mathieu HERNANDEZ, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL KALIACT HERNANDEZ-ROYER à la résidence de DIE (26150), Zone d'Activités de Chamarges, 25 rue du Tertre, un commandement de payer valant saisie auprès de

suivant acte en date du 26 septembre 2025.

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

- 1°) *La constitution de Maître Hubert ROUSSEL, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 11/a rue Armény à MARSEILLE (13006) pour la LYONNAISE DE BANQUE, 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,*
- 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 3^{ème} 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 (13006), Palais de Justice, 25 rue Edouard Delanglade, salle numéro 8 ;

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 ladite loi ;

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

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

Le commandement de payer n'ayant pas reçu satisfaction, il a été déposé pour valoir saisie au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 19 novembre 2025 sous les références suivantes : volume 2025 S n° 270.

Il est 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 acte de Maître Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE (13006), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 20 octobre 2025.

Le 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré un état hypothécaire sur formalité certifié à la date du 26 novembre 2025, qui constitue le complément de l'état hypothécaire délivré par ledit bureau sous la référence 2025 H 12110.

Ces deux états hypothécaires seront déposés au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le 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 3 février 2026, a été délivrée auprès des débiteurs le 12 décembre 2025 suivant acte de Maître Mathieu HERNANDEZ, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL KALIACT HERNANDEZ-ROYER à DIE.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale de **319 527.17 €** au 24/9/2025, sauf mémoire, détaillée dans le décompte ci-joint, se décomposant comme suit :

- 1/ Le principal (capital restant dû au 25/11/2009 :
164 912.55 € + part des échéances impayées en
capital : au 25/11/2009: 1 871.64 €), soit la somme de : 166 784.19 €
 - 2/ Les intérêts courus au taux conventionnel de 4.72 %
l'an, arrêtés au 24/9/2025 soit la somme de : 127 474.05 €
 - 3/ Les accessoires (13 594.04 € au titre de l'assurance
au 24/9/2025 + 11 674.89 € au titre de l'indemnité
conventionnelle de 7 % calculée sur le principal), soit
la somme totale de : 25 268.93 €
- Total dû au 24/9/2025 : 319 527.17 €**

Il est précisé que le taux des intérêts moratoires courant sur le principal de 166 784.19 € est de 4.72 % l'an, depuis le 24/9/2025 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.

Les assignations à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE seront déposées 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

L'ensemble immobilier en copropriété dénommé « LA COUTELLERIE » dans lequel est exploité une résidence avec services à l'enseigne « RESIDHOTEL », dont dépendent les biens et droits immobiliers mis en vente, est situé à MARSEILLE (13002), quartier Hôtel de Ville, 2, 4 et 6 rue Saint Victoret, 1, 3 et 5 rue Saint Jaume, et 4 rue Coutellerie.

Il figure au cadastre de la Ville de MARSEILLE, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
809 C	43	1 IMP ST JAUME	42 ca
809 C	44	3 IMP ST JAUME	37 ca
809 C	45	5 IMP ST JAUME	1 a 58 ca
809 C	46	4 RUE SAINT-VICTORET	48 ca
809 C	47	2 RUE SAINT-VICTORET	72 ca

Il est régi par un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Olivier GRAND-DUFAY, notaire associé à AIX EN PROVENCE le 26 février 2007, publié au 1^{er} bureau (actuellement 3^{ème} bureau) du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 26 mars 2007 volume 2007 P numéro 1964.

La désignation du lot de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte du titre de propriété reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 30 mars 2007, dont il sera parlé ci-après en l'origine de propriété, est la suivante :

« Lot quarante (40) :

Au cinquième étage, un appartement numéro trente huit, composé : d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une salle de douche avec w-c, d'un dégagement et d'un placard.

Et les dix huit/millièmes (18/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les vingt / millièmes (20/1.000èmes) des charges d'ascenseur,

Et les dix huit / millièmes (18/1.000èmes) des charges de cage d'escaliers.»

Les biens et droits immobiliers mis en vente, plus amplement désignés dans le procès-verbal descriptif établi le 20 octobre 2025 par Maître Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, ainsi que dans le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, consistent en un APPARTEMENT meublé situé au 5^{ème} étage, 4 rue Coutellerie, comprenant :

Entrée avec coin cuisine
Pièce principale / chambre
Dégagement avec placard
Salle de douche avec WC

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, mentionné ci-dessus, la superficie de la partie privative (Loi Carrez) de l'appartement est de : **27.15 m²**

L'appartement forme avec les 18 / 1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, **le lot numéro QUARANTE (40)** de la copropriété.

A ce lot sont attachés les 20 / 1 000èmes des charges d'ascenseur et les 189 / 1 000èmes des charges de cage d'escaliers.

*

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 du 20 octobre 2025 établi par Maître Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, ainsi que le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, demeureront ci-après annexés.

2/ Situation locative

Un établissement à l'enseigne « RESIDHOTEL » est exploité dans l'immeuble en copropriété dont dépend le lot mis en vente.

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif en date du 20 octobre 2025, mentionné ci-dessus :

- l'appartement est loué à la SARL HOTELIERE MASSILI APPART suivant bail commercial en date du 20 novembre 2017 d'une durée de onze ans,
- le représentant de la société locataire a déclaré à Me SPITERI que le bail a pris effet le 22 novembre 2017 et que le loyer versé est de 1 544.17 € HT par trimestre.

Maître SPITERI a obtenu de la société locataire une copie du bail du 20 novembre 2017, qu'il a annexé à son PV descriptif, et dont il résulte notamment que :

- * il s'agit d'un contrat de bail commercial de locaux meublés soumis aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce,
- * ce bail n'a pas été signé par AVOVENTES
- * le montant annuel du loyer y a été fixé à 4 118 € HT par an,
- * la destination des lieux est la suivante :

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR devra exercer dans les LOCAUX LOUÉS, de même que dans l'ensemble des autres locaux constituant la RÉSIDENCE, l'activité d'exploitation consistant en la sous-location de locaux meublés à usage d'habitation, situés dans ledit immeuble conformément à l'article 261 D 4°b) du CGI.

Etant fait ici observer que le Preneur fournira à la clientèle au moins trois des prestations suivantes :

- Le service petit-déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

La SARL HOTELIERE MASSILI APPART, qui exploite sur place une résidence avec services à l'enseigne « RESIDHOTEL », a son siège social à MOUGINS, 1200 avenue du Docteur Maurice Donat, Natura 3, et elle est immatriculée au RCS de CANNES sous le numéro SIREN 833 453 376.

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

3/ Syndic de copropriété

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif ampliatif en date du 20 octobre 2025, mentionné ci-dessus, le syndic de la copropriété est la société THE NEW AGENCY, 12 bis Place des Etats-Unis, 02400 CHATEAU-THIERRY.

Les biens 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 : esi.orleans.adspdc@dgif.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 01/07/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1314121105

SF2519135353

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 013				Commune : 202			MARSEILLE 2EME			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
809 C	0043			1 IMP ST JAUME	0ha00a42ca					
809 C	0044			3 IMP ST JAUME	0ha00a37ca					
809 C	0045			5 IMP ST JAUME	0ha01a58ca					
809 C	0046			4 RUE SAINT-VICTORET	0ha00a48ca					
809 C	0047			2 RUE SAINT-VICTORET	0ha00a72ca					
809 C	0043	001	40	0/0						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à

pour en avoir fait l'acquisition en l'état futur d'achèvement, avec du mobilier, moyennant le prix de vente total (vente contrat en mains avec prix du mobilier, TVA et frais de vente inclus) de 179 411 € TTC, de :

La société dénommée SNC J.C.M. INVEST, société en nom collectif au capital de 152 449.02 € dont le siège est à LA FLOTTE EN RE (17630) 8 Promenade de la Côte, identifiée au SIREN sous le numéro 380 470 286 et immatriculée au RCS de LA ROCHELLE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 30 mars 2007, publié au 1^{er} bureau (actuellement 3^{ème} bureau) du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 13 avril 2007 volume 2007 P numéro 2460.

L'origine de propriété antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte mentionné ci-dessus, ainsi que la liste du mobilier annexée audit acte, sont littéralement retranscrits dans une note qui demeurera annexée au présent cahier des conditions de vente.

INFORMATION SUR LA RESIDENCE AVEC SERVICES

Les mentions figurant au paragraphe « INFORMATION DE L'ACQUEREUR RESIDENCE AVEC SERVICES » figurant dans l'acte d'acquisition reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 30 mars 2007, mentionné ci-dessus, sont littéralement retranscrites ci-après :

INFORMATION DE L'ACQUEREUR **RESIDENCE AVEC SERVICES**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la destination finale de l'immeuble "LA COUTELLERIE" dont dépend le BIEN vendu est celle de location de locaux meublés avec fourniture de services, devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, dont la totalité des locaux doivent faire l'objet d'un contrat de location d'une durée de neuf années entières et consécutives.

Dans cette résidence, l'ACQUEREUR déclare acheter des locaux meublés, qu'il s'engage à louer aux termes d'un bail commercial au profit de la société HISTORIA PRESTIGE, ou toute autre société qui pourrait se substituer, pour une durée de neuf années.

Précision faite que ce bail a été établi par la société HISTORIA PRESTIGE, ou toute autre société qui pourrait se substituer, sans le concours ni l'intervention des Notaires soussigné et participant et communiqué préalablement aux présentes à l'ACQUEREUR qui déclare en avoir pris connaissance.

Le preneur sera autorisé à consentir toutes sous-locations conformes à la destination prévue par le bail, c'est-à-dire à usage de "résidence avec services", selon les prescriptions dudit bail.

Le bailleur tiendra les locaux garnis de meubles et la Société HISTORIA PRESTIGE, ou toute autre société qui pourrait se substituer, régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, consentira la sous-location des logements meublés situés dans ladite résidence pour un usage d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations.

L'ACQUEREUR a pris connaissance de ces modalités, et plus spécialement des conditions, dans lesquelles, elles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser.

Il déclare avoir pris connaissance de l'engagement pris par l'exploitant aux termes du bail commercial de respecter et maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence et de lui remettre une copie de l'attestation d'engagement souscrite auprès du Centre des Impôts, de sorte qu'il puisse justifier de l'application de la T.V.A. à la location.

Il reconnaît être informé que le non-respect de ses engagements par l'exploitant avant l'expiration d'un terme de deux ans entraîne la remise en cause depuis l'origine de l'imposition à la T.V.A.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième (20^e) année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux versements de la T.V.A. prévus pour les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

L'ACQUEREUR déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Les mentions figurant au paragraphe « CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE » figurant dans l'acte d'acquisition reçu par Maître JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE le 30 mars 2007, mentionné ci-dessus, sont littéralement retranscrites ci-après :

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, le 6 novembre 2006, sous le numéro PC1305506L0592.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est annexée à la minute de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus relaté.

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Pierre CARLINI, huissier de justice à MARSEILLE (13001), 40 Rue Sainte, en date du 17 novembre 2006 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de MARSEILLE le 3 janvier 2007, certifie que le permis de construire a été affiché en Mairie du 10 novembre 2006 au 11 janvier 2007.

Recours des tiers

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré le 9 février 2007

Recours des tiers

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré le 9 février 2007

Ouverture du chantier

Le VENDEUR déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de Bouches du Rhône, le 14 février 2007

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE le 27 novembre 2025 demeurera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

ASSURANCES

Les mentions figurant au paragraphe « ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES » figurant dans l'acte d'acquisition reçu par Maître JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE le 30 mars 2007, mentionné ci-dessus, sont littéralement retranscrites ci-après :

**ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET
SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES**

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le VENDEUR déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Compagnie AXA FRANCE I.A.R.D., ayant son siège à PARIS (9^{ème}), 26 Rue Drouot, 75458 PARIS CEDEX 09, par contrat numéro CHA693237, à effet du 12 janvier 2007, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 12 janvier 2007, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par le VENDEUR, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

L'ACQUEREUR, en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engage à notifier à l'assureur les noms et adresses des nouveaux propriétaires. Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la réception.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par celui-ci.

L'ACQUEREUR donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'ACQUEREUR et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus-visée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du VENDEUR des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages sus-visés.

Pour permettre à l'ACQUEREUR de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le VENDEUR s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

II Assurance de responsabilité

a) Le VENDEUR déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie AXA FRANCE I.A.R.D., par contrat numéro CHA693237, à effet du 12 janvier 2007, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

b) Le VENDEUR s'oblige à transmettre au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

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

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.

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 – 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 réitération 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 FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU 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 aux 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 :

SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 €)

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 (débiteur 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.

ADJUDICATION AU PROFIT DU POURSUIVANT – DECLARATION FISCALE

Dans l'hypothèse où la LYONNAISE DE BANQUE serait déclarée adjudicataire des biens saisis :

- * celle-ci, agissant en qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du CGI, entend bénéficier de l'exonération des droits et taxes de mutation, conformément à l'article 1115 du CGI,
- * à cet effet, la LYONNAISE DE BANQUE prend l'engagement de revendre les biens dans le délai de cinq ans.

PIECES JOINTES

PV descriptif du 20/10/2025
Certificat de superficie
Note sur l'origine de propriété
Liste du mobilier annexée à l'acte d'acquisition
Certificat d'urbanisme
Copie de l'extrait de plan cadastral

**Ainsi fait et dressé par Maître Hubert ROUSSEL
Avocat poursuivant
A MARSEILLE le 15 décembre 2025**

Porte d'entrée
du logement



Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4



Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7



Photo n°8



Photo n°9



Photo n°10



Photo n°11



Photo n°12

