CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Dressé par Maître Marc PERRIMOND, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 6, cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE, pour parvenir à la vente aux enchères publiques sur licitation en DEUX LOTS et devant la Chambre des criées du tribunal judiciaire de Marseille des biens et droits immobiliers ci-après désignés. :

1°) DESIGNATION :

PREMIER LOT DE LA VENTE : Lots n°3, 4, 9, 25 et 26 de la copropriété du 2, rue Farjon – 13001 MARSEILLE

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à MARSEILLE 1er arrondissement (13001) 2, rue Farjon – cadastré dite commune section 802 B n°9 pour une contenance de 00 ha 03 a 70 ca, les lots n°3, 4, 9, 25 et 26 de la copropriété, savoir :

LOT NUMERO TROIS (3) :

La propriété privative et particulière, au rez-de-chaussée, à droite, entrée Rue Farjon (contigu à l'immeuble voisin) d'un garage

Et les deux cent un/dix millièmes (201/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

La propriété privative et particulière, au rez-de-chaussée, extrême droite, entrée Rue Farjon (contigu, à l'immeuble voisin) d'un garage

Et les deux cent un/dix millièmes (201/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9) :

La propriété privative et particulière de l'appartement n°31 situé au troisième étage de l'immeuble à gauche, pour un observateur placé dans la rue Farjon, regardant l'immeuble, comprenant : hall, salon, salle à manger, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc.

Et les huit cent quatre-vingt-quatorze/dix millièmes (894/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

La propriété privative et particulière, de la cave sis au sous-sol, portant le numéro

Et les trente/dix millièmes (30/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SIX (26) :

La propriété privative et particulière de la cave n°22Bis sise au sous-sol, avec soupirail sur la rue Farjon

Et les trente/dix millièmes (30/10000èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'entendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs attenances et dépendances droits et facultés quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 09 juin 2026 par Maître TAGNATI, commissaire de justice.

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente et il conviendra de s'y référer pour plus ample informé.

De même un dossier de diagnostics techniques a été établi le 09 juin 2026, lequel est également annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître RENUCCI, lors notaire à MARSEILLE le 25 février 1964 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité

Foncière de Marseille 1 le 13 mars 1964 volume 3848 numéro 19

SECOND LOT DE LA VENTE lot n°1047 de la copropriété LE GIRAGLIA, 22, Bd Camille Flammarion et Impasse Flammarion - 13001 MARSEILLE :

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE GIRAGLIA, situé à MARSEILLE 1 er arrondissement (13001) – 22, Bd Camille Flammarion et Impasse Flammarion, cadastré dite commune section 802 E n°5 pour une contenance de 00 ha 21 a 02 ca, le lot n°1047 de la copropriété, savoir :

LOT NUMERO MILLE QUARANTE SEPT (1047) :

Le box 2046 situé au rez-de-chaussée du bâtiment A
Et les 114/100.000èmes indivis des parties communes générales.

Tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'entendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs attenances et dépendances droits et facultés quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 09 juin 2026 par Maître TAGNATI, commissaire de justice.

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente et il conviendra de s'y référer pour plus ample informé.

De même un dossier de diagnostics techniques a été établi le 09 juin 2026, lequel est également annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BRILLOIT, lors notaire à PARIS le 17 mai 1971, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 2 juin 1971 volume 83 numéro 1, modifié suivant :

- Acte reçu par Maître MOTET, notaire à Paris le 3 janvier 1972, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 24 janvier 1972 volume 280 numéro 1

- Acte reçu par Maître MOTET, notaire à Paris le 3 janvier 1972, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 24 janvier 1972 volume 304 numéro 6

- Acte reçu par Maître MICHELEZ, notaire à Paris le 6 septembre 1972, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 25 septembre 1972 volume 495 numéro 20

- Acte reçu par Maître PATRIS, notaire à Marseille le 24 aout 1988 publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 1er septembre 1988 volume 1988 P numéro 5191

- Acte reçu par Maître LETROSNE, notaire à AIX-EN-PROVENCE le 3 novembre 1989 publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 8 juin 1990 volume 1990 P numéro 3171, suivi d'un rectificatif reçu par Maître LETROSNE, notaire à AIX-EN-PROVENCE le 19 mars 1990 publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 1er juin 1990 volume 1990 P numéro 3172

2°) QUALITE DES PARTIES :

La présente vente est poursuivie aux requêtes et diligences de :

Co-indivisaire,

-

Co-indivisaire,

Ayants tous deux pour avocat constitué Maître Marc PERRIMOND, , avocat au barreau de Marseille, y domicilié – 6, cours Pierre Puget – 13006 Marseille lequel se constitue en lieu et place de Maître Stéphane GALLO, représentant la S.E.L.A.R.L ABEILLE ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE.

Contre :

-

Co-indivisaire,

Ayant pour avocat constituée Maître Marivonne MELIA, avocat au barreau de MARSEILLE

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :

Par jugement n° 23/11 en date du 10 janvier 2023 rendu à la requête de au contradictoire de dans le cadre de l'affaire enrôlée sous les références N° RG 21/02825, la première Chambre civile du tribunal judiciaire de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur est ci-après reproduite :

> ***« PAR CES MOTIFS***
>
> ***Le Tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort,***
>
> *Ordonne la liquidation et le partage de l'indivision successorale*
>
> *de leur demande de dommages-intérêts ;*
>
> *Commet Maître Benjamin HALIMI, notaire à Marseille 146, rue Paradis 13006 Marseille afin de procéder aux opérations de liquidation et de partage*
>
> *Commet le juge de la mise en état du cabinet numéro 2 de la première chambre afin de surveiller lesdites opérations*
>
> *Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,*
>
> *Ordonne la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Marseille, aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par Maître Stéphane GALLO, avocat, ou tout avocat régulièrement constitué et inscrit au barreau de Marseille, des biens suivants, séparément ou ensemble :*

1°) Sur la Commune de MARSEILLE (1er arrondissement, Bouches du Rhône) 2 rue Farjon ;
Dans un ensemble en copropriété, figurant au cadastre sous les références suivantes : préf 802 section B numéro 9 lieudit 2 rue Farjon pour une contenance de 03 a 70 ca :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO TROIS B1 (sic)
La propriété et particulière, au rez-de-chaussée, à droite, entrée Rue Farjon (contigu à l'immeuble voisin) d'un garage
Et les deux cent un/dix millièmes (201/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)
La propriété privative et particulière, au rez-de-chaussée, extrême droite, entrée Rue Farjon (contigu, à l'immeuble voisin) d'un garage
Et les deux cent un/dix millièmes (201/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9)
La propriété privative et particulière de l'appartement n°31 situé au troisième étage de l'immeuble à gauche, pour un observateur placé dans la rue Farjon, regardant l'immeuble, comprenant : hall, salon, salle à manger, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc.
Et les huit cent quatre-vingt-quatorze/dix millièmes (894/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)
La propriété privative et particulière, de la cave sis au sous-sol, portant le numéro
Et les trente/dix millièmes (30/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SIX (26)
La propriété privative et particulière de la cave n°22Bis sise au sous-sol, avec soupirail sur la rue Farjon
Et les trente/dix millièmes (30/10000èmes) des parties communes générales.

2°) Sur la commune de MARSEILLE (1er arrondissement. Bouches du Rhône) 22, Bd Camille Flammarion

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE GIRAGLIA, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Pré 805 section E numéro 5, lieudit 22, Boulevard Camille Flammarion pour une contenance de 21 a et 02 ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO MILLE QUARANTE SEPT (1047)
*Le **box** 2046 situé au rez-de-chaussée du bâtiment A*
Et les 114/100.000èmes indivis des parties communes générales.

Sur la mise à prix de 280 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

Dit qu'il sera procédé aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-30 à R 322-36 du Code des procédures civiles d'exécution

Dit qu'en cas d'inertie d'un indivisaire, un représentant à l'héritier défaillant pourra être désigné dans les conditions fixées par les articles 841-1 du Code civil et 1367 du code de procédure civile

Dit que le notaire devra, dans le délai d'un an suivant sa désignation, dresser un état liquidatif qui établira les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir
Dit que le notaire pourra si nécessaire, s'adresser au centre des services informatiques de la direction des impôts, cellule FICOBA, qui sera tenue de communiquer l'ensemble des informations qu'il réclame

Dit que le notaire pourra s'adjoindre les services d'un expert conformément à l'article 1365 alinéa 3 du Code de procédure civile, choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut, désigné par le juge commis

Dit que les frais nécessaires à l'instruction du dossier seront prélevés par le notaire sur l'actif disponible de la succession et fixe à la somme de 1 000 € la provision qu'en cas d'insuffisance de liquidités, la partie la plus diligente devra verser entre les mains dudit notaire

Précise qu'en cas de désaccord entre les parties, le notaire devra élaborer lui-même et seul, un projet de partage au vu des textes applicables en la matière, sans être obligé de rédiger un état liquidatif avec la coopération des parties

Dit qu'en application des articles 842 du Code civil et 1372 du Code de procédure civile, si un acte de partage amiable est

établi, le notaire en informera le juge commis qui constatera la clôture de la procédure ;

Dit qu'en cas de désaccord sur des questions relevant de l'appréciation souveraine des juges du fonds, le notaire adressera, en application de l'article 1373 du Code de procédure civile, un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties, ainsi qu'un projet d'état liquidatif, et le transmettra au juge commis pour surveiller les opérations de partage ;

Ordonne l'emploi des dépens et frais engagés par le notaire en frais généraux de partage et privilégiés de licitation

Dit n'y avoir lieu à indemnité de l'article 700 du Code de procédure civile

Rappelle que le présent jugement est de droit exécutoire à titre provisoire

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE DE LA PREMIERE CHAMBRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, LE 10 JANVIER 2023.

LA GREFFIÈRE LE PRESIDENT »

Le 15 juillet 2024, ont déposé une requête en interprétation, sollicitant que le jugement du 10 janvier 2023 soit interprété comme ordonnant la vente des biens susvisés en deux lots.

Par jugement en interprétation du 24 juin 2025 la première Chambre civile du tribunal judiciaire de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur est ci-après reproduite :

« Le tribunal, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Déboute de sa requête en omission de statuer.

Déboute de sa requête en retranchement.

Juge que le jugement n°23/11 du 10 janvier 2023 (RG 21/02825) doit être interprété comme ordonnant la vente des biens immeubles en deux lots ainsi que suit :

Ordonne la licitation, à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de Marseille, aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par Maître Stéphane GALLO, avocat, ou tout avocat régulièrement constitué et inscrit au Barreau de MARSEILLE, des biens suivants, séparément ou ensemble :

1°) Sur la commune de MARSEILLE (1er arrondissement, Bouches-du-Rhône) 2 rue FARJON

Dans un ensemble immobilier en copropriété, figurant au cadastre sous les références suivantes : préf 802 section B numéro 9 lieudit 2 RUE FARJON pour une contenance de 03 a et 70 ca,
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO TROIS (3)
La propriété et particulière, au rez-de-chaussée, à droite, entrée Rue Farjon (contigu à l'immeuble voisin) d'un garage
Et les deux cent un/dix millièmes (201/l0000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)
La propriété privative et particulière, au rez-de-chaussée, extrême droite, entrée Rue Farjon (contigu à l'immeuble voisin) d'un garage
Et les deux cent un/dix millièmes (201/1 0000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9)
La propriété privative et particulière de l'appartement n°31 situé au troisième étage de l'immeuble à gauche, pour un observateur placé dans la rue Farjon, regardant l'immeuble, comprenant : hall, salon, salle à manger, cuisine, deux chambres, salie de bains, wc.
Et les huit cent quatre-vingt-quatorze/dix millièmes (894/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)
La propriété privative et particulière, de la cave sis au sous-sol, portant le numéro
Et les trente/dix millièmes (30/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-SIX (26)
La propriété privative et particulière de la cave n°22Bis sise au sous-sol, avec soupirail sur la rue Farjon
Et les trente/dix millièmes (30/l0000èmes) des parties communes générales.

Sur la mise à prix de 260.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

2°) Sur la commune de MARSEILLE (1er arrondissement. Bouches-du-Rhône) 22 Boulevard Camille Flammarion.

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE GIRAGLIA, Figurant au cadastre sous les références suivantes : préf 805 section E numéro 5 lieudit 22 Boulevard Camille Flammarion pour une contenance de 21 a et 02 ca,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO MILLE QUARANTE SEPT (1047)
Le box 2046 situé au rez-de-chaussée du bâtiment A
Et les 114/ 100.000èmes indivis des parties communes générales.

Sur la mise à prix de 20.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

Ordonne qu'il soit fait mention de cette interprétation en marge de la minute de la décision en cause et des expéditions qui en seront délivrées.

Juge que les dépens seront employés en frais de partage et privilégiés de licitation.

AINSI JUGE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE DE LA PREMIERE CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE LE 24 Juin 2025

LE GREFFIER ***LE PRESIDENT »***

Le jugement du 10 janvier 2023 a été notifié à avocat le 22 février 2023, puis signifié à partie le 14 aout 2025.

Un appel a été interjeté le 14 septembre 2025.

Par ordonnance en date du 14 janvier 2026 la Chambre 2-4 de la Cour d'appel d'Aix en Provence a prononcé la caducité de l'appel.

Le jugement sur interprétation du 24 juin 2025 a été notifié à avocat le 2 janvier 2026 puis signifié à partie le 8 janvier 2026.

EN CONSEQUENCE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques par licitation des biens objets du présent cahier des conditions de la vente.

4°) ORIGINE DE PROPRIETE DES IMMEUBLES :

PREMIER LOT DE LA VENTE : Lots n°3, 4, 9, 25 et 26 de la copropriété du 2, rue Farjon – 13001 MARSEILLE :

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent indivisément à

aux termes des actes ci-après :

En ce qui concerne les lots n°3, 4 et 25 :

Pour les avoir recueillis dans la succession de feu leur père décédé le 1er avril 2015 à MARSEILLE aux termes d'une attestation immobilière après décès dressée le par Maître PELLLETIER, notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 (anciennement 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE) le 03 aout 2016 volume 2016 P numéro 5078.

En ce qui concerne les lots n°9 et 26 :

Pour les avoir recueillis dans la succession :

- D'une part de feue

  aux termes d'une attestation immobilière après décès dressée le 26 janvier 1995 par Maître DE TOLEDO, Notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 (anciennement 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 mars 1995 volume 1995 P numéro 1582

- D'autre part de feu eur père décédé le 1er avril 2015 à MARSEILLE aux termes d'une attestation immobilière après décès dressée le 22 juillet 2016 par Maître PELLLETIER, notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 (anciennement 1er bureau des

hypothèques de MARSEILLE) le 03 aout 2016 volume 2016 P numéro 5078

Origine antérieure :

En ce qui concerne les lots n°3, 4 et 25 :

était propriétaire des lots n°3, 4 et 25 pour les avoir acquis de

suivant acte reçu par Maître DE TOLEDO, Notaire à MARSEILLE le 25 juin 1998 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 20 juillet 1998 volume 1998 P numéro 4595

En ce qui concerne les lots n°9 et 26 :

étaient propriétaires des lots n°9 et 26 pour en avoir fait l'acquisition de

son épouse suivant acte reçu par Maître DIGNE, Notaire à MARSEILLE les 13 et 19 juillet 1962, publié au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 1 le 06 aout 1962 volume 3455 numéro 19.

SECOND LOT DE LA VENTE lot n°1047 de la copropriété LE GIRAGLIA, 22, Bd Camille Flammarion et Impasse Flammarion - 13001 MARSEILLE :

Pour les avoir recueillis dans la succession :

- D'une part de

  le 24 novembre 1964 aux termes d'une attestation immobilière après décès dressée le 26 janvier 1995 par Maître DE TOLEDO, Notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 (anciennement 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 mars 1995 volume 1995 P numéro 1582

- D'autre part de

  MARSEILLE aux termes d'une attestation immobilière après décès dressée le 22 juillet 2016 par Maître PELLLETIER, notaire à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 (anciennement 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE) le 03 aout 2016 volume 2016 P numéro 5078

Origine antérieure :

F étaient propriétaires du lot n°1047 pour en avoir fait l'acquisition en l'état futur d'achèvement de la société civile immobilière de construction LE GIRAGLIA suivant acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE les 13 et 20 juillet 1972, publié au service de la publicité foncière de Marseille 1 le 25 septembre 1972 volume 495 numéro 23.

5°) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il conviendra de s'y référer pour plus ample informé.

.....

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi,

de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour lesparties 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution

de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1 er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 - Encombrement :

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux de meubles, matériels et marchandises quelconques qui s'y trouveraient. Il devra rechercher dans la mesure du possible à qui en revient la propriété ou la possession et en assurer la conservation aux frais du possesseur.

En aucun cas, sauf stipulation contraire, lesdits meubles et objets ne feront pas partie de la vente.

Article 2 – Diagnostics techniques

Articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'habitation

En application des dispositions des articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques sera annexé au présent cahier des charges.

Ce dossier comprendra **en tant que de besoin** les documents suivants:

1°) Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique dans l'hypothèse où l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949 ;

2°) L'état relatif à la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1333-13 du Code de la santé publique.

3°) L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'habitation, dans l'hypothèse l'immeuble se situe dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de la loi n° 99-471 du 8/06/1999;

4°) Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article.

5°) Le diagnostic de performance énergétique prévu aux articles L 134-1 et suivants et R 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

6°) L'état de l'installation intérieure de gaz prévue aux articles L 134-6 et suivants et R 134-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

7°) L'état de l'installation intérieure d'électricité prévue aux articles L 134-7 et R 134-10 à 134-13 du Code de la construction et de l'habitation.

8°) Le certificat de superficie au sens de la loi 96-1107 du 18-12/1996 dite " Loi Carrez".

1°) Situation de l'immeuble au regard de la lutte contre le saturnisme.

Dans l'hypothèse où l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, un état des risques d'accessibilité au plomb, prévu à l'article L.1334-5 et L 1334-6 du code de la santé publique, sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

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

2°) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'amiante.

L'immeuble entre dans le champ d'application du décret 96-97 du 7/02/1996 modifié par décret N° 2002-839 du 03/05/2002 concernant la protection de la population sur les risques liés à l'amiante.

Un diagnostic amiante, prévu à l'article L 1334-7 du code de la santé publique, sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des obligations résultant du texte précité et des textes d'application sans pouvoir rechercher le poursuivant de ce chef.

Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

En tout état de cause l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

3°) Situation de l'immeuble au regard de la lutte contre les termites.

Si l'immeuble dont dépendent les biens dont s'agit est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, un état parasitaire sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans aucun recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

4°) Situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques :

Si l'immeuble dont dépendent les biens dont s'agit est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisible ou dans une zone de sismicité au sens des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement, un état des risques sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans aucun recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité pour

quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

5°) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative au diagnostic de performance énergétique prévu aux articles L 134-1 et suivants et R 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique prévu aux articles L 134-1 et suivants et R 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des obligations résultant du texte précité et des textes d'application sans pouvoir rechercher le poursuivant de ce chef.

Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

En tout état de cause l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

6°) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'état de l'installation intérieure du gaz.

L'immeuble entre dans le champ d'application du décret n°2006-1147 du 14/09/2006 et des articles L 271-6, R 271-1 à 4, et R 134-6 à 9 du Code de la Construction et de l'habitation.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait équipé d'une telle installation, l'état de cette installation intérieure du gaz sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des obligations résultant du texte précité et des textes d'application sans pouvoir rechercher le poursuivant de ce chef.

Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le

poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

En tout état de cause l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

7°) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à l'état de l'installation intérieure d'électricité.

L'immeuble entre dans le champ d'application du décret n°2008-384 du 22 avril 2008 et des articles L 134-7, L 271-6, R 134-10 à R 134-13, et R 271-1 à 5, du Code de la Construction et de l'habitation.

L'état de l'installation intérieure d'électricité sera annexé au présent cahier des charges.

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des obligations résultant du texte précité et des textes d'application sans pouvoir rechercher le poursuivant de ce chef.

Il prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

En tout état de cause l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

ENCHERES & MISE A PRIX :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seront exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation à la barre du tribunal judiciaire de Marseille,

À l'audience des criées dudit tribunal du mercredi 9 décembre 2026 à 9H30

Sur la mise à prix fixée par le jugement qui a ordonné la vente, à savoir :

S'agissant du premier lot de la vente :

Lots n°3, 4, 9, 25 et 26 de la copropriété du 2, rue Farjon – 13001 MARSEILLE

Sur la mise à prix de 260.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

S'agissant du second lot de la vente :

Lot n°1047 de la copropriété LE GIRAGLIA, 22, Bd Camille Flammarion et Impasse Flammarion - 13001 MARSEILLE :

Sur la mise à prix de 20.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre aux clauses et conditions du présent cahier des charges.

Fait et rédigé à MARSEILLE

Le 28 septembre 2026.

Annexes :
Certificat d'urbanisme
PV descriptif
Dossier de diagnostic

- Premier lot de la vente : Lots n°3, 4, 9, 25 et 26 de la copropriété du 2, rue Farjon – 13001 MARSEILLE
- Second lot de la vente : Lot n°1047 de la copropriété LE GIRAGLIA, 22, Bd Camille Flammarion et Impasse Flammarion - 13001 MARSEILLE