

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CREANCIER SAISSANT

La **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, société anonyme coopérative à directoire et conseil de surveillance au capital de 515.033.520 €, régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, immatriculée au RCS de NICE sous le n°384 402 871, ayant son siège social L'Arénas, 455 Promenade des Anglais - 06200 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

DEBITEUR SAISI

IMMEUBLES SAISIS

« Sur la Commune de **MARSEILLE (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône) 6 Boulevard de la Rade.**

Dans l'ensemble immobilier en copropriété consistant en une maison à usage d'habitation élevé d'un état sur rez-de-chaussée et entresol, et combles partielles aménageables au-dessus percée au rez-de-chaussée de deux fenêtres, de la porte d'entrée et d'une porte de magasin, et à l'étage de quatre fenêtres, avec cour attenante.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
830	A	44			01	42

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1)

Dans le Bâtiment A, à l'entresol et au rez-de-chaussée, un appartement en duplex de 3 pièces principales, comprenant : un escalier intérieur donnant accès tant à l'entresol qu'au rez-de-chaussée, à l'entresol, une salle de bain avec wc, deux chambres et dégagements, et au rez-de-chaussée un séjour avec cuisine.

Tel que le tout figure sous teinte BLEUE sur le plan ci-annexé.

Les 234/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les cent soixante deux/millièmes (162/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2)

Dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement avec placard, une salle de bains avec wc, un séjour-cuisine, une chambre.

Et la jouissance exclusive de la cour sur le derrière portant le numéro 1 sur les plans.

Tel que le tout figure sous teinte VERTE sur le plan ci-annexé.

Les 196/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les cent trente six/millièmes (136/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Dans le Bâtiment A, au 1^{er} étage, un studio de 1 pièce principale, comprenant : un séjour avec cuisine, salle de bains avec wc.

Tel que le tout figure sous teinte JAUNE sur le plan ci-annexé.

Les 114/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les soixante dix neuf /millièmes (79/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans le Bâtiment A, au 1^{er} étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : une entrée, une salle de bains avec wc, séjour avec cuisine, une chambre.

Et la jouissance exclusive de la terrasse à l'arrière.

Tel que le tout figure sous teinte MARRON sur le plan ci-annexé.

Et les cent trois/millièmes (103/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Dans le Bâtiment B, au 1^{er} étage, un appartement de 3 pièces principales, comprenant : un séjour, une cuisine, une salle de bains avec wc, une mezzanine sur partie de l'appartement à laquelle on accède par un escalier intérieur comprenant une pièce, une chambre et un wc.

Et la jouissance exclusive de la cour portant le numéro 2 sur les plans.

Tel que le tout figure sous teinte ROSE sur le plan ci-annexé.

Les 553/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

Et les cent soixante dix/millièmes (170/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7)

Dans le Bâtiment B, au 1^{er} étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau avec wc.

Tel que le tout figure sous teinte MAUVE sur le plan ci-annexé.

Les 391/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

Et les cent vingt/millièmes (120/1000èmes) des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre. »

Ledit ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété suivant acte de Règlement de Copropriété contenant Etat Descriptif de Division reçu par Maître Jacques CRIQUET, Notaire, à MARSEILLE le 11 Octobre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 30 Octobre 2017 sous la référence Sages 1314P02 Volume 2017 P n°6756.

MISE À PRIX : 490.000,00 €
(QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-DIX-MILLE EUROS)

Audience d'orientation
Le MARDI 28 OCTOBRE 2025 À 9 HEURES 30

Me Rémi DESBORDES,
Avocat au Barreau de MARSEILLE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIERE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, Palais de Justice de
MARSEILLE, 25 Rue Edouard Delanglade,- 13006 MARSEILLE.**

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS – DESIGNATION :

« Sur la Commune de **MARSEILLE (7^{ème} arrondissement,
Bouches-du-Rhône) 6 Boulevard de la Rade.**

Dans l'ensemble immobilier en copropriété consistant en une maison à usage d'habitation élevé d'un état sur rez-de-chaussée et entresol, et combles partielles aménageables au-dessus percée au rez-de-chaussée de deux fenêtres, de la porte d'entrée et d'une porte de magasin, et à l'étage de quatre fenêtres, avec cour attenante.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
830	A	44			01	42

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1)

Dans le Bâtiment A, à l'entresol et au rez-de-chaussée, un appartement en duplex de 3 pièces principales, comprenant : un escalier intérieur donnant accès tant à l'entresol qu'au rez-de-chaussée, à l'entresol, une salle de bain avec wc, deux chambres et dégagements, et au rez-de-chaussée un séjour avec cuisine.

Tel que le tout figure sous teinte BLEUE sur le plan ci-annexé.

Les 234/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les cent soixante deux/millièmes (162/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2)

Dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement avec placard, une salle de bains avec wc, un séjour-cuisine, une chambre.

Et la jouissance exclusive de la cour sur le derrière portant le numéro 1 sur les plans.

Tel que le tout figure sous teinte VERTE sur le plan ci-annexé.

Les 196/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les cent trente six/millièmes (136/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Dans le Bâtiment A, au 1^{er} étage, un studio de 1 pièce principale, comprenant : un séjour avec cuisine, salle de bains avec wc.

Tel que le tout figure sous teinte JAUNE sur le plan ci-annexé.

Les 114/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les soixante dix neuf /millièmes (79/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans le Bâtiment A, au 1^{er} étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : une entrée, une salle de bains avec wc, séjour avec cuisine, une chambre.

Et la jouissance exclusive de la terrasse à l'arrière.

Tel que le tout figure sous teinte MARRON sur le plan ci-annexé.

Et les cent trois/millièmes (103/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Dans le Bâtiment B, au 1^{er} étage, un appartement de 3 pièces principales, comprenant : un séjour, une cuisine, une salle de bains avec wc, une mezzanine sur partie de l'appartement à laquelle on accède par un escalier intérieur comprenant une pièce, une chambre et un wc.

Et la jouissance exclusive de la cour portant le numéro 2 sur les plans.

Tel que le tout figure sous teinte ROSE sur le plan ci-annexé.

Les 553/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

Et les cent soixante dix/millièmes (170/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7)

Dans le Bâtiment B, au 1^{er} étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau avec wc.

Tel que le tout figure sous teinte MAUVE sur le plan ci-annexé.

Les 391/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

Et les cent vingt/millièmes (120/1000èmes) des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre. »

Ledit ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété suivant acte de Règlement de Copropriété contenant Etat Descriptif de Division reçu par Maître Jacques CRIQUET, Notaire, à MARSEILLE le 11 Octobre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 30 Octobre 2017 sous la référence Sages 1314P02 Volume 2017 P n°6756.

SAISI À L'ENCONTRE DE :

DEBITEUR

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, société anonyme coopérative à directoire et conseil de surveillance au capital de 515.033.520 €, régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, immatriculée au RCS de NICE sous le n°384 402 871, ayant son siège social L'Arénas, 455 Promenade des Anglais - 06200 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège,

Ayant pour Avocat plaident **Maître Philippe BARBIER**, du Barreau de TOULON, demeurant en cette qualité 155 Avenue Vauban - 83000 TOULON,

Et pour Avocat postulant **Maître Rémi DESBORDES**, du Barreau de MARSEILLE, membre associé de la SELARL EKLAR AVOCATS, demeurant en cette qualité 43/45 Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE, qui la représentera et postulera pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites.

Suivant acte de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES, Commissaires de Justice à TOULON, en date du 11 Juin 2025, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré en vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte notarié portant engagement de caution personnelle et solidaire reçu le 29 Octobre 2015 aux minutes de Maître Jean-Michel BERNARDEAU, Notaire à CANNES, membre de la SCP dénommé « Jean-Michel BERNARDEAU, Alain BATTAGLIA, Florence COIQUAUD et Jacqueline SINANYAN-DETHEVE notaires associés »,
- de la grosse d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 28 Avril 2022 (RG n°21/08001 - Minute n°2022/325),
- d'une inscription d'Hypothèque Judiciaire Définitive prise au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 16 Mai 2022 sous la référence Sages 1314P03 Volume 2022 V n°6811, faisant suite à une inscription provisoirement prise le 7 Novembre 2019 sous la référence Sages 1314P02 Volume 2019 V n°3385,
- ainsi que les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES DEVENUES EXIGIBLES SUIVANT
DECOMPTE PROVISOIREMENT ARRETES AU 10 MARS 2025,

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de
ceux d'exécution à parfaire.

Ce commandement de payer a été publié au Service de la Publicité Foncière
de MARSEILLE 3 le 21 Juillet 2025 sous la référence **Sages 1314P03**
Volume 2025 S n°152.

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS— extrait du titre de propriété —
Acte de vente du 11 Octobre 2017 :

« Sur la Commune de **MARSEILLE** (7^{ème} arrondissement, Bouches-du-
Rhône) **6 Boulevard de la Rade.**

*Dans l'ensemble immobilier en copropriété consistant en une maison à
usage d'habitation élevé d'un état sur rez-de-chaussée et entresol, et combles
partielles aménageables au-dessus percée au rez-de-chaussée de deux fenêtres,
de la porte d'entrée et d'une porte de magasin, et à l'étage de quatre fenêtres,
avec cour attenante.*

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
				ha	a	ca
830	A	44			01	42

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1)

*Dans le Bâtiment A, à l'entresol et au rez-de-chaussée, un appartement en
duplex de 3 pièces principales, comprenant : un escalier intérieur donnant accès
tant à l'entresol qu'au rez-de-chaussée, à l'entresol, une salle de bain avec wc,
deux chambres et dégagements, et au rez-de-chaussée un séjour avec cuisine.*

Tel que le tout figure sous teinte BLEUE sur le plan ci-annexé.

Les 234/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

*Et les cent soixante deux/millièmes (162/1000èmes) des parties communes
générales.*

LOT NUMERO DEUX (2)

*Dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de 2 pièces
principales, comprenant : un dégagement avec placard, une salle de bains avec
wc, un séjour-cuisine, une chambre.*

*Et la jouissance exclusive de la cour sur le derrière portant le numéro 1
sur les plans.*

Tel que le tout figure sous teinte VERTE sur le plan ci-annexé.

Les 196/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

*Et les cent trente six/millièmes (136/1000èmes) des parties communes
générales.*

LOT NUMERO TROIS (3)

Dans le Bâtiment A, au 1^{er} étage, un studio de 1 pièce principale, comprenant : un séjour avec cuisine, salle de bains avec wc.

Tel que le tout figure sous teinte JAUNE sur le plan ci-annexé.

Les 114/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

Et les soixante dix neuf /millièmes (79/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans le Bâtiment A, au 1^{er} étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : une entrée, une salle de bains avec wc, séjour avec cuisine, une chambre.

Et la jouissance exclusive de la terrasse à l'arrière.

Tel que le tout figure sous teinte MARRON sur le plan ci-annexé.

Et les cent trois/millièmes (103/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Dans le Bâtiment B, au 1^{er} étage, un appartement de 3 pièces principales, comprenant : un séjour, une cuisine, une salle de bains avec wc, une mezzanine sur partie de l'appartement à laquelle on accède par un escalier intérieur comprenant une pièce, une chambre et un wc.

Et la jouissance exclusive de la cour portant le numéro 2 sur les plans.

Tel que le tout figure sous teinte ROSE sur le plan ci-annexé.

Les 553/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

Et les cent soixante dix/millièmes (170/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7)

Dans le Bâtiment B, au 1^{er} étage, un appartement de 2 pièces principales, comprenant : un dégagement, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau avec wc.

Tel que le tout figure sous teinte MAUVE sur le plan ci-annexé.

Les 391/ 1.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

Et les cent vingt/millièmes (120/1000èmes) des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre. »

Description sommaire tirée du procès-verbal descriptif dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à TOULON (Var), le 23 Juillet 2025 – pages 10, 13, 25, 43, 57 :

« Les biens consistent en plusieurs lots dépendants d'un immeuble sis 6 Boulevard de la Rade à Marseille (Bouches du Rhône).

Cet immeuble élevé d'un niveau sur rez-de-chaussée est mitoyen des deux côtés.

Il est de construction traditionnelle, sa couverture est à deux pentes composée de tuile de type canal.

Sa façade principale est exposée Ouest sur rue.

Il est ouvert sur rue par une porte commune donnant sur des parties communes distribuant six appartements.

(...)

LOT N°3

Il s'agit d'un appartement de type studio au 1^{er} étage, porte palière de droite.

(...)

LOT N°7

Il s'agit d'un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage, porte palière de gauche. L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois disposant d'une serrure centrale.

(...)

LOT N°1

Nous accédons à l'appartement, de type T3, situé au rez-de-chaussée, porte palière de gauche disposant d'un verrou en position haute et d'une serrure centrale.

(...)

LOT N°2

Cet appartement situé au rez-de-chaussée fond de couloir de dégagement est accessible par une porte palière en bois disposant d'une serrure centrale.

Il bénéficie de la jouissance d'une cour.

(...)

LOT N°4

Nous accédons à l'appartement situé au 1^{er} étage, porte palière de droite.

Il est de type studio.

Il bénéficie de la jouissance d'une terrasse.

(...)

LOT N°6

Nous accédons à l'appartement situé au rez-de-chaussée, porte palière de droite, disposant d'une serrure centrale.

Il est de type T2.

(...) »

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux éventuelles locations en cours, dans le procès-verbal descriptif avec procès-verbal de mesurage dressé le 23 Juillet 2025 par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à TOULON, annexé aux présentes.

L'adjudicataire prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront 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, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état des immeubles, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, 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.

OCCUPATION DU BIEN : Au jour de l'établissement du procès-verbal descriptif le 23 Juillet 2025, chacun des lots est loués, savoir :

- **Le lot 1** est loué à [CAVOVENTES.FR] en vertu d'un bail d'habitation non meublé, non communiqué, ayant pris effet en Octobre ou Novembre 2024, moyennant un loyer mensuel de 890 € par mois, charges comprises, selon ses déclarations (cf. page 55 du procès-verbal descriptif du 23 Juillet 2025) ;
- **Le lot 2** est loué à [CAVOVENTES.FR] en vertu d'un contrat de location de locaux vacants non meublés en date du 09/10/2020 pour un loyer mensuel de 750 € – Dépôt de garantie : 750 € ;

- **Le lot 3** est loué à [REDACTED] en vertu d'un contrat de location de logement vide en date du 11/04/23 pour un loyer mensuel de 820 € et 30 € de charges, soit 850 € charges comprises - Lors de la signature du bail une caution de 600 € a été « versée en espèces » ;
- **Le lot 4** est loué à [REDACTED] en vertu d'un contrat de location de logement meublé en date du 01/10/2024 pour un loyer mensuel de 760 € et 30 € de charges, soit 790 € charges comprises - Dépôt de garantie : 760 € ;
- **Le lot 6** est occupé par [REDACTED], sans autres précisions.
- **Le lot 7** est loué à [REDACTED] en vertu d'un contrat de location de logement vide en date du 01/05/2024 pour un loyer mensuel de 600 € et 50 € de charges, soit 650 € charges comprises - Dépôt de garantie : 820 €.

TAXES et informations utiles

Au 23 Juillet 2025, jour de l'établissement du procès-verbal descriptif, tant le montant de la taxe foncière que l'existence d'un syndic sont inconnus.

PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE : Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie et sans que le poursuivant et/ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent, en aucune façon, être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DE PROPRIETE : Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis par acte de vente reçu aux minutes de Maître CRIQUET, Notaire, à MARSEILLE le 11 Octobre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 10 Novembre 2017 sous la référence Sages 1314P02 Volume 2017 P n°6977.

CLAUSES SPECIALES DE VENTE ET MISSION PARTICULIERE DE L'AVOCAT POURSUIVANT
--

CLAUSES SPECIALES DE VENTE

➤ **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, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. R. 322-30 du Code des Procédures Civiles d'Exécution), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit 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 conditions de vente.

➤ **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme n'étant pas connus lors du dépôt du cahier des conditions de vente, ils feront l'objet d'un acte de formalité d'annexion ultérieur.

Ou

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente, ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

➤ **ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, ETAT ENERGETIQUE, ETAT DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE, ETAT DE L'INSTALLATION INETRIEUR DE GAZ AINSI QUE LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

MISSION PARTICULIERE DE L'AVOCAT POURSUIVANT – DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

Il est convenu que l'avocat poursuivant est désigné séquestre du prix et de toute autre somme résultant des effets de la saisie, ainsi que du paiement des frais et émoluments de la poursuite, le tout par application combinée des articles 12.1 et 6.3.2 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat et de l'article R. 322-10, 6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

RAPPEL :

Article 12.1 d RIN :

12.1 DISPOSITIONS COMMUNES

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.

Article 6.3.2 du RIN, dans le cadre de ses missions particulières 6.3 :

« 6.3.2 SÉQUESTRE

L'avocat peut accepter une mission de séquestre conventionnel ou judiciaire. Il doit refuser de recevoir à titre de séquestre un acte manifestement illicite ou frauduleux. Lorsque le séquestre est conventionnel, il sera formalisé par un écrit.

Lorsque le séquestre porte sur des fonds, effets ou valeurs, ceux-ci doivent être déposés sans délai à la CARPA avec une copie de la convention de séquestre. »

Article R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente. Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Le cahier des conditions de vente contient à peine de nullité : (...)

6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations. »

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 – Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre 1^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96-97 du 7 Février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 Septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer

l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

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

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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement

quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients, de même que l'attestation prévue à l'article R. 322-41-1 du CPCE, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal Judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du Juge de l'Exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R. 322-52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchères éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la

garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise de vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeurs mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 9 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 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 selon les dispositions de l'article R. 322-57 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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 FORCÉE

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

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

Selon les dispositions de l'article R. 322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il 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.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

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

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les coacquéreurs 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 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la répartition 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 COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29— MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :

490.000,00 €
(QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-DIX-MILLE EUROS)

Mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant, **Maître Rémi DESBORDES.**

À MARSEILLE, le 22 Septembre 2025.

LISTE DES ANNEXES :

- 1) Assignation à l'audience d'orientation délivrée au débiteur le 18.9.25 ;
- 2) Dénoncé, sommation et assignation délivrée à l'ADM PRS DU VAR, en sa qualité de créancier inscrit, en date du 22.9.25 ;
- 3) Etat sur formalité de publication du commandement et hors formalité préalable ;
- 4) Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 11.6.25 ;
- 5) Décompte des sommes dues au 10.3.25 ;
- 6) Procès-verbal descriptif avec PV de mesurage ;
- 7) Bail d'habitation du lot 4 ;
- 8) Relevé de propriété ;
- 9) Titre de propriété ;
- 10) Etat Description de Division – Règlement de Copropriété ;
- 11) Diagnostics techniques – Lot 1 ;
- 12) Diagnostics techniques – Lot 2 ;
- 13) Diagnostics technique – Lot 3 ;
- 14) Diagnostics technique – Lot 4 ;
- 15) Diagnostics technique – Lot 6 ;
- 16) Diagnostics technique – Lot 7 ;
- 17) Etat des risques et pollutions
- 18) Extrait de plan et Plan de situation de la parcelle d'assise ;
- 19) Dénoncé, sommation et assignation délivrée à la CAISSE D'EPARGNE, en sa qualité de créancier inscrit, en date du 19.9.25.