

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

AFFAIRE : PRS MARSEILLE /

**AUDIENCE D'ORIENTATION DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE MARSEILLE DU 7 AVRIL 2026 A 9H30**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par **Me Pascal DELCROIX**, membre de l'AARPI Eric SEMELAIGNE – Béatrice DUPUY – Pascal DELCROIX, avocat au Barreau de Marseille, dont le cabinet est sis 24 cours Pierre Puget – 13006 MARSEILLE (tél. 04.91.33.65.12. – fax 04.91.54.25.26.) destiné à être déposé au greffe du tribunal judiciaire de MARSEILLE – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée d'une maison à usage d'habitation élevée de trois étages sur rez-de-chaussée située 6 route Nationale 8 – 13780 CUGES LES PINS, figurant au cadastre de ladite commune sous les références section AM n° 28 pour une contenance de 96ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE 20.000 €

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

PROCEDURE DE SAISIE

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Le Comptable Public du Pôle de recouvrement spécialisé de MARSEILLE
dont les bureaux sont situés 3 place Sadi Carnot, 13235 MARSEILLE CEDEX
2, agissant en qualité de Comptable public chargé de recouvrer les sommes
mises à la charge de

Ayant pour avocat constitué **Maître Pascal DELCROIX**, membre de l'AARPI
Eric SEMELAIGNE – Béatrice DUPUY – Pascal DELCROIX, avocat au Barreau
de MARSEILLE, dont le cabinet est sis 24 cours Pierre Puget – 13006
MARSEILLE, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

A L'ENCONTRE DE :

Suivant commandement du ministère de la SCP REMUZAT & ASSOCIES,
Commissaires de justice, du 4 novembre 2025.

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

Avis d'impositions et extraits de rôle revêtus de la formule exécutoire des :

- Contributions sociales 2010
- Impôts sur les revenus 2010, 2017, 2018, 2020 et 2021

Un bordereau de situation du 3 février 2026 précise les sommes dues.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au SPF MARSEILLE 3
le 17 janvier 2014 Volume 2014 V 267, renouvelée le 11 juillet 2023
Volume 2023 V 8352.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au SPF MARSEILLE 3
publiée le 17 mai 2021 Volume 2021 V 2294.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au SPF MARSEILLE 3
le 2 juillet 2021 Volume 2021 V 5060.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au SPF MARSEILLE 3
le 19 octobre 2023 Volume 2023 V 12076.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au SPF MARSEILLE 3
le 5 décembre 2023 Volume 2023 V 13648.

Une inscription d'hypothèque légale du Trésor publiée au SPF MARSEILLE 3 le 28 janvier 2025 Volume 2025 V 1003.

POUR AVOIR PAIEMENT DE :

- 1) La somme de **282.785,56 €** due au titre des diverses impositions et extraits de rôle annexés au commandement suivant bordereau de situation du 3 février 2026.
- 2) Le coût du présent commandement et tous les frais conséquents faits ou à faire susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

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

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 15 décembre 2025 sous les références volume 2025 S n° 293.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Une maison à usage d'habitation élevée de trois étages sur rez-de-chaussée située 6 route Nationale 8 – 13780 CUGES LES PINS, figurant au cadastre de ladite commune sous les références section AM n° 28 pour une contenance de 96ca.

Ce bien était antérieurement cadastré section D numéro 517 lieudit « Saint Sébastien » pour une contenance totale de 87 ca.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 6 juin 2025.

Procès-verbal de constat descriptif

Le procès-verbal de constat descriptif des lieux dressé le 3 décembre 2025 par Me Juline CAILLAT, membre de la SCP REMUZAT & ASSOCIES, Commissaires de Justice associés, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Me CAILLAT indique dans son procès-verbal :

« Nous procédons aux constatations suivantes :

Là étant, nous constatons que cette adresse correspond à un petit immeuble de ville constitué d'une vaste cave, de deux appartements puis d'une pièce sous toiture.

Nous frappons à plusieurs reprises, mais personne ne nous répond.

Faute de réponse, nous pénétrons dans les lieux.

Nous constatons que la porte ouvre sur un escalier.

Sur notre droite, un petit escalier dessert une cave.

CAGE D'ESCALIER

Dans la cage d'escalier, les murs sont décrépis.

Nous pouvons apercevoir plusieurs fissurations. Des morceaux d'enduit se décrochent par endroits du plafond.

Nous pouvons également observer plusieurs traces de coulures sur les murs.

Le carrelage au sol des escaliers est en mauvais état.

Plusieurs épaufrures sont visibles au niveau des angles et arrêtes des murs.

CAVE

Nous pénétrons dans la cave située en R-1 et relevons que le sol est constitué d'une dalle en mauvais état.

La cave est largement encombrée.

Au-dessus de nous, nous pouvons apercevoir des poutres apparentes ainsi qu'un plancher en bois.

Les murs sont en mauvais état.

Le crépi se décolle par endroits.

Plusieurs fissures sont en outre visibles.

Sur notre droite, un petit escalier descend dans une deuxième espace surmontée d'une d'un espace de stockage.

Nous pouvons observer la présence de plusieurs parechocs et pièces de véhicules entreposés à cet endroit.

Sur l'espace de stockage en hauteur, plusieurs pans de gouttières ont été entreposés.

Dans cette pièce, les murs sont recouverts d'un enduit en mauvais état.

Les poutres sont apparentes.

Le sol est, quant à lui, pour partie en carreaux de terre cuite.

Une deuxième partie du sol est en terre battue.

COUR EXTERIEUR

De la cave, une porte ouvre sur une petite cour extérieure en friche, laquelle est encombrée de divers éléments de véhicules, portières, roues, sièges. Au fond, un portail en bois est obstrué par une planche. Cette petite cour bénéficie également d'un appentis dont la charpente est en mauvais état.

CABINET D'AISANCE SUR PALIER – 1ER ETAGE

*Les murs sont en mauvais état, fendus.
Le cabinet de toilettes n'est plus en état d'usage.
Le sol est quant à lui en mauvais état.
Les carreaux au sol sont cassés en divers points.*

APPARTEMENT 1^{er} ETAGE

*Nous pénétrons par la suite dans une pièce dont plusieurs fenêtres sont cassées.
Le sol est de composante disparate, recouvert tour à tour d'une dalle ciment, de carreaux en terre cuite et de tomettes.
Une fenêtre donne sur l'arrière-cour, deux autres donnent côté rue.
Le plafond est en mauvais état. Plusieurs morceaux du plâtre se décrochent. Des débris sont visibles au sol. Plusieurs poutres sont apparentes.
Les murs sont recouverts d'un enduit peint en blanc. Plusieurs traces et marques de salissures y sont visibles. Des traces de coulures sont également visibles au-devant des fenêtres.
La pièce bénéficie d'un petit meuble évier, vétuste.
L'appartement est équipé d'une salle d'eau carrelée au sol ainsi que sur une partie des murs. Le carrelage mural est bleu. Au-dessus de celui-ci, les murs sont recouverts de lambris.
La pièce bénéficie d'un lave-mains bleu ainsi que d'une douche, le tout de couleur bleu.
Le plafond, en dalles blanches, est en état d'usage.
L'ensemble des installations électriques visibles sont vétustes. Nous relevons en outre l'absence de chauffage.*

APPARTEMENT 2^{ème} ETAGE

*Nous pénétrons dans l'appartement situé au deuxième étage.
La porte d'entrée est dépourvue de serrure. Nous pouvons lire sur celle-ci l'inscription « EAVOVENTES.FR ».*

PIECE DE VIE

La porte ouvre sur une première pièce dont le plafond est en partie effondré.

Les murs sont en état d'usage et recouverts d'un papier peint blanc en toile de verre. Nous relevons que des traces de coulures, de moisissures et certaines marques de frottements y sont visibles.

Le sol est, quant à lui, en mauvais état. Un revêtement plastifié a été apposé sur une partie de la pièce, lequel craquelle, se détache par endroits, laissant apparaître le carrelage. Certains carreaux visibles sont décollés et déplacés.

SALLE DE BAIN

Cet appartement bénéficie d'une petite salle d'eau composée d'une douche ainsi que d'un cabinet d'aisance.

L'unique fenêtre de cette salle d'eau est cassée.

Le plafond est constitué d'un lambris peint en blanc. Les murs sont également peints en blanc. Nous pouvons y relever plusieurs marques, traces ainsi que certaines fissures, notamment au-dessus de la douche.

La douche est, quant à elle, sale, aménagée dans un renforcement carrelé.

Les joints sont abîmés et le bac à douche est penché.

Le sol est recouvert de carreaux en terre cuite en mauvais état.

CHAMBRE 1

Dans la première chambre, dont la fenêtre donne sur la cour, nous pouvons observer en plafond des poutres apparentes.

Les murs sont, quant à eux, recouverts d'un crépi blanc.

Et le sol constitué de tomettes rouges.

La pièce est sale mais ne présente pas de dommage apparent.

CHAMBRE 2

Dans la seconde chambre, le plafond est constitué d'un lambris peint en blanc.

Une partie des murs est également recouverte du même lambris.

La pièce ne revêt pas de dommage apparent. Celle-ci bénéficie d'une fenêtre donnant côté rue.

Le sol recouvert de tomettes en terre cuite rouge à l'ancienne.

L'ensemble des installations électriques visibles dans l'appartement sont vétustes.

Nous relevons en outre l'absence de chauffage.

PIECE SOUS TOITURE

Dans cet espace séparé par une cloison intermédiaire, nous relevons que les poutres de la toiture sont apparentes. La toiture est étayée en plusieurs endroits.

Les murs sont en mauvais état, fissurés en de nombreux points.

Une ouverture donnant sur la cour a été obstruée par une fenêtre. De nombreux espaces sont visibles entre la maçonnerie et le cadre de la fenêtre.

Une deuxième ouverture a été murée avec des briques.

Dans la seconde partie de ce grenier, une petite lucarne a été aménagée en partie haute. Une fenêtre est apposée devant, mais ne bouche pas l'ensemble de l'interstice.

Plusieurs fissures sont visibles sur l'ensemble des murs.

Le sol est, quant à lui, recouvert pour l'essentiel, soit de carreaux de terre cuite, soit d'une dalle cimentée brute. L'ensemble est en mauvais état.

Enfin, le dessus de la cage d'escalier est recouvert de planches diverses.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés ».

Les lieux semblent inoccupés.

La maison a une superficie habitable de 69,50 m².

Les deux caves ont une superficie totale au sol de 29,90 m² et les combles ont une superficie totale au sol de 38,45 m².

Diagnostics techniques

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

- Certificat de superficie ;
- Constat de risque d'exposition au plomb ;
- Constat de repérage d'amiante ;
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ;
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble à usage d'habitation ;
- Etat des risques et pollution.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme de simple information délivré le 25 juin 2025 par la Ville de CUGES LES PINS est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Origine de propriété actuelle

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à @AVOVENTES.FR en vertu d'un acte reçu par Maître Renaud MONGIN, notaire à MARSEILLE, membre de la SCP Christiane MOUREN et Vincent TRAMIER-MOUREN, le 23 décembre 2008, publié le 16 janvier 2009 sous les références 2009 P 317.

Origine de propriété antérieure

L'historique des propriétés antérieures est mentionnée dans l'acte de vente reçu chez Maître Renaud MONGIN, notaire à MARSEILLE, membre de la SCP Christiane MOUREN et Vincent TRAMIER-MOUREN, le 23 décembre 2008, publié le 16 janvier 2009 sous les références 2009 P 317.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de MARSEILLE, en vue de l'audience du 7 avril 2026 à 9h30 l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement a été dénoncé au créancier inscrit.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du 7 avril 2026 à 9h30 au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du même code sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10, alinéa 1^{er}, in fine du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- La copie de l'assignation délivrée au débiteur ;
- La dénonciation au créancier inscrit ;
- Un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement ;
- Le procès-verbal de constat descriptif ;
- Les diagnostics techniques ;
- Le certificat d'urbanisme.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

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

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

Réquisition de vente

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

Absence de réquisition de vente

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

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. conso., art. L. 331-5, al. 2).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la Cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée, comme il est dit à l'article R. 322-19, alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution.

Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 du même code, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi sur la mise à prix de **20.000 €** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

Article 1 : 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 : Etat de l'immeuble

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

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

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 tous moyens.

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 : Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption 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 bines, 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 valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 : Réception des enchères

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

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 : Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10, 6^{ème} du code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 : Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 : Réitération des enchères

À 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 ou sur le compte CARPA près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution. Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

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

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

Article 14 : Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée 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.

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 qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

À défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 : Vente forcée

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

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

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

Article 16 : Paiement des frais de poursuites

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 17 : Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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

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

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

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

Article 18 : Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 : Délivrance et publication du jugement

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

- 1) De le publier au service chargé de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 2) 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.

À 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 :

- 1) 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 ;
- 2) si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 3) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe 1) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe 2) ci-dessus.

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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

Article 23 : Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 : Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

Article 25 : Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 : Élection 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 SPECIFIQUES

Article 27 : Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi 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 président 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 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.

Ainsi fait et dressé par Me Pascal DELCROIX

Avocat du créancier poursuivant,

A MARSEILLE le