RECU au GREFFE
DES ADJUDICATIONS LE
20 MAI 2021
A HEURE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente est déposé en application de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution pour permettre la vente forcée en un seul lot à l'audience d'adjudication de Madame ou Monsieur Le Juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un immeuble à usage d'habitation situé à MARSEILLE, 8ème arrt., 32-34 Boulevard Lord Duveen, 385-387 rue Paradis, Quartier Perrier, cadastré section 839 E n°116, pour 67 a 96 ca,

Le lot 267 de la copropriété, consistant, d'après le titre de propriété, en un studio au sixième étage du bâtiment A, portant le numéro 604 sur le plan, avec entrée studio, bain-wc, kitchenette, penderie, et les 26/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Ci après plus amplement désignés.

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les

candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du tribunal de grande instance de Marseille.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses de conditions particulières, les dispositions applicables au niveau national s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuse que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions ci-après énumérées.

Table des matières

CONDITIONS PARTICULIERES....4

CHAPITRE 1 – CLAUSES ET CONDITIONS....4

Article 1 – Qualité des parties....4

Article 2 – Faits et actes de la procédure....5

Article 3 - Désignation des biens saisis....9

Article 4 – Description des biens....11

Article 5-Occupation....11

Article 6- Origine de propriété....11

Article 7-Renseignements d'urbanisme et dossier de diagnostic technique unique....12

Article 8 - Droit de préemption urbain....12

Article 9- Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts....13

Article 10- Décharge de responsabilité.....13
CHAPITRE II - REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX.....14
CHAPITRE III - AUDIENCE D'ORIENTATION.....15
CHAPITRE IV-MISE A PRIX.....15
CHAPITRE V-ADIUDICATION.....16
CONDITIONS GENERALES.....16
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES.....16
Article 11- Cadre juridique.....16
Article 12 - Modalités de la vente.....16
Article 13- Etat de l'immeuble.....17
Article 14- Baux, locations et autres conventions...17
Article 15- Préemption, substitution et droits assimilés.....18
Article 16- Assurances et abonnements divers.....18
Article 17 - Servitudes.....19
CHAPITRE VII - Enchères.....19
Article 18 - Réception des enchères.....19
Article 19 - Garantie à fournir par l'acquéreur.....20
Article 20 - Surenchère.....20
Article 21 - Réitération des enchères.....21
CHAPITRE VIII - Vente.....21
Article 22 - Transmission de propriété.....21
Article 23 - Désignation du séquestre.....22
Article 24-Vente amiable sur autorisation juduciaire 22
Article25-Vente forcée..... 23
Article 26-Paiement des frais de poursuites et des émoluments... 23
Article 27- Droits de mutation..... 24
article 28-Obigation solidaire des coacquéreurs 24
CHAPITRE IV – Disposostions poterieures à la vente.....25
Article 29 – Délivrance et publicatiion du jugement.....215
Article 30 -Entrée en jouissance.....25

Artilce 31- Contributions aux charges.....26

Artcile 32-Titre de propriété.....26

Artilce 33- Purge des inscritptions.....27

Article 34-Paiement provisionnel du creancier de premier rang.....27

Artilce 35-Ditribtion du prix de vente.....28

Article 36-Election de domicile 28

Chapitre V – Clauses specifiques 218

Article 37 -Immeubles en copropriété.....28

Article 38-Immeubles en lotissement 29

- - - -

EN-PROVENCE CEDEX 2, agissant par son président

Créancier poursuivant

Ayant pour avocat et faisant élection de domicile au cabinet de Maître Laura SARKISSIAN , avocat au barreau de Marseille, associé de la SELARL GAZIELLO-SARKISSIAN-FOUQUET, 54 rue de Rome 13001 MARSEILLE qui se constitue et occupera pour elle

Qui est constituée sur les poursuites devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Marseille,

Contre :

©AVOVENTES.FR

Débiteur

Article 2 – Faits et actes de la procédure
En vertu de :

1°. La grosse en forme exécutoire du jugement contradictoire rendu en premier ressort par la 3ème chambre civile du Tribunal de grande instance de Marseille en date du 27 mars 2018, signifié par acte de Maitre CROSSE, huissier de justice associé de la SCP LARRIEU-GENSOLLEN-CROSSE, huissiers de justice à Marseille, le 19 novembre 2018, sans appel suivant certificat apposé sur la dite signification par le directeur de greffe de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 22 juillet 2019

2°. La délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 juin 2019, autorisant le syndic à agir par voie de saisie-immobilière et fixant le montant de la mise à prix (résolutions 18 et 19), avec attestation de non recours

Il a été délivré le 8 avril 2021 un commandement de payer valant saisie immobilière par exploit de

Maitre Aurèlie CROSSE, huissier de justice associée de la SCP GENSOLLEN-CROSSE, huissiers de justice à MARSEILLE, y demeurant,

Le détail des sommes dues :

Postes	**Montants en €**
En vertu du jugement précité du 27 mars 2018	
Montant principal mentionné au dispositif	7.740,55
Dommages et intérêts	1.000,00
Frais article 700	1.500,00
Décompte des intérêts au taux légal dus à compter du 27 mars 2018	Mémoire
Intérêts au taux légal et majorés à compter du 27 mai 2018	Mémoire
Dépens de l'instance	66,42
TOTAL hors mémoire	**10.306,97**

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pue être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'articles R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maitre Laura SARKISSIAN, avocat au barreau de Marseille, associé de la SELARL GAZIELLO-SARKISSIAN-FOUQUET, inscrite au barreau de Marseille, y domicilié 54 rue de Rome 13001 MARSEILLE avec élection de domicile en son cabinet,

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) Le décompte des sommes réclamées e, principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalité de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3e bureau du Service de la Publicité foncière de Marseille,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestrés,

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

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

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

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes

incidentes y afférentes est celui du tribunal de grande instance de Marseille siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Place Monthyon, Palais Monthyon, 13006 Marseille,

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N° 91-1266 du 19 décembre 1993 portant application de ladite loi,

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

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été régulièrement publié et enregistré le 22 avril 2021 au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Marseille, Volume 2021 S Numéro 00022.

Le service de la publicité foncière de Marseille a délivré le même jour un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, joint au dépôt du présent cahier des conditions de vente.

Par acte en date du 17 mai 2021, Maitre Aurèlie CROSSE, huissier de justice associée, de la SCP GENSOLLEN-CROSSE à MARSEILLE , a délivré au débitrice un assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Marseille, pour le MARDI SIX JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN A NEUF HEURES TRENTE (06.07.2021 à 9h30)

Article 3 - Désignation des biens saisis

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Marseille en **UN SEUL LOT**,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Telle qu'elle résulte du titre d'acquisition par acte de Maitre GOUBARD, notaire à Marseille, en date du 1er aout 1990, publié le 14 aout 1990, Volume 90 P n°6694.

Des biens et droits immobiliers situés :

Dans un immeuble à usage d'habitation situé à MARSEILLE, 8ème arrt., 32-34 Boulevard Lord Duveen, 385-387 rue Paradis, Quartier Perrier, cadastré section 839 E n°116, pour 67 a 96 ca,

Le dit immeuble ayant l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division dressé par Maitre PERRUCHOT-TRIBOULET, notaire à Marseille en date du 12 décembre 1972, publié le 17 janvier 1973, Volume 889 n°1, au 3ème bureau des hypothèques de Marseille

Ayant fait l'objet de deux modificatifs, par le notaire sus nommé en date du :

- Le 12 décembre 1972, publié le 17 janvier 1973, Volume 889 n°2
- Le 7 octobre 1976, publié le 1er décembre 1976 , Volume 2548 n°6

Et procès-verbal de cadastre du 9 novembre 1994, publié le 9 novembre 1994, 94 P n°8635

Le lot 267 de la copropriété, consistant, d'après le titre de propriété, en un studio au sixième étage du bâtiment A, portant le numéro 604 sur le plan, avec entrée studio, bain-wc, kitchenette, penderie, et les

26/10.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Rappel des Servitudes telles qu'elles résultent du titre d'acquisition ci-après littéralement retranscrites
Sur les servitudes :

« Selon les dispositions du P.O.S de MARSEILLE, approuvé le 30 juin 1981 , dont la dernière modification a eu lieu le 11 juillet 1988, pouvant être modifiées à l'approbation de la révision totale prescrite par D.C.M. du 29 mai 1989 :
Zone : Urbaine d'agglomération continue
Secteur UB

Autres servitudes publiques grevant l'immeuble
Cet immeuble se situe dans une zone soumise au droit de préemption urbain
Par contre, cet immeuble n'est pas situé dans :

- *Un périmètre de préemption renforcée pris e application du dernier alinéa de l'article L.211-4, et qui pour être opposable doit être soumis aux mesures de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'urbanisme ;*
- *Un périmètre de résorption de l'habitat insalubre*
- *Un périmètre de rénovation urbaine*
- *Un périmètre de restauration immobilière*
- *Un secteur sauvegardé(créé antérieurement au 1er Juin 1987 et soumis au droit de préemption □enforcée article 69-1 de la loi 86-1290 du 23 Décembre 1986);*
- *une zone d'aménagement différé;*
- *une zone à urbaniser en priorité;*
- *une zone de préemption de l'espace naturel sensible étendu à l'ensemble du département.*
-

Servitudes d'urbanisme particulières :
Servitude ACl, immeuble situé dans le périmètre de protection de l'immeuble sis 55 Boulevard Rodocanachi, inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Servitude relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception et n'émission exploités par l'Etat
Servitudes d'alignement : néant

Article 4 – Description des biens

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maitre Aurèlie CROSSE, huissier de justice associée de la SCP GENSOLLEN-CROSSE, huissiers de justice à 85 rue Sainte 13001 Marseille, y demeurant, en date 19 avril 2021 et annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Annexé à ce procès-verbal figure un rapport de mission établi par Monsieur lequel procédant au mesurage de la surface habitable de ce bien, a relevé une surface de 20,33m²

Il est également annexé au présent cahier des conditions de vente.

Article 5-Occupation

Aux termes du procès-verbal descriptif du 19 avril 2021 susvisé, il est consigné que les lieux sont inoccupés mais néanmoins très largement, encombrés d'objets, vêtements, papiers et documents divers.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

Article 6- Origine de propriété

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Lesdits biens appartiennent à Monsieur , tel que cela résulte du titre d'acquisition à pour les avoir acquis de :

Suivant acte authentique de Maitre GOUBARD, notaire à Marseille, en date du 1er aout 1990, publié le 14 aout 1990, Volume 90 P n°6694.

Article 7-Renseignements d'urbanisme et dossier de diagnostic technique unique

L'extrait cadastral modèle 1 et le plan cadastral sont annexés au présent cahier des charges et conditions de la vente.

Est également annexé le certificat d'urbanisme d'information délivré le 12 mars 2021 par le responsable de la division de la direction de l'urbanisme de la Ville de Marseille.

Article 8 - Droit de préemption urbain

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la VILLE DE MARSEILLE par le greffe du Tribunal judiciaire de MARSEILLE. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de ventes.

Dans l'hypothèse où les biens mis en vente seraient situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption.

Au terme de l'article 108 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, a été créé un article L. 616 du code de la construction et de l'habitation relatif aux dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal ainsi rédigé :

Article L. 616 du code de la construction et de l'habitation :

<< En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les

conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cast de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat »

Article 9- Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts

Les adjudicataires ne pourront pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

Article 10- Décharge de responsabilité

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avéreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat,

lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CHAPITRE II - REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « *La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.* »

L'article R. 331-2 du même code précise que : « *Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.* »

CHAPITRE III - AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le MARDI SIX JUILLET DEUX MILLE VINT ET UN à NEUF HEURES TRENTE (06.07.2021 à 9h30).

Conformément aux dispositions de R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution :

« *A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

CHAPITRE IV-MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de : 20.000 € (VINGT MILLE EUROS)

L'article L. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution précise que :

« *Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale

de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.

CHAPITRE V-ADIUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal judiciaire de Marseille, sur le bien et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

CONDITIONS GENERALES

(Conditions générales selon rédaction du Conseil national des barreaux et l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat, créée par DCN n° 2008-002, AG du Conseil national du 12.12.2008, publiée par décision du 24.04.2009 JO du 12.05.2009, modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15.09.2012.

Annexe modifiée par DNC n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17.11.2018, publiée par décision du 13.02.2019-JO du 07.03.2019)

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES

Article 11- 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 12 - 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 13- 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. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 14- Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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 15- Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 16- 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 17 - 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 VII - Enchères

Article 18 - 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 s11 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 19 - 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° du code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 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 ayant droit à la distribution, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 20 - 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 21 - 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 VIII - Vente

Article 22 - 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 23 - 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 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.
« En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits. »

Article 24-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 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 25-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 des articles 1347 et suivants du code civil. »

Article 26-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 27-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 28-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 postérieures à la vente

Article 29-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 30- 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 31-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 32-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 33-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 34-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 35- 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 36-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 37-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 38- 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. »

Fait à Marseille,

L'avocat soussigné

ANNEXES

1.Procès-verbal descriptif
2.Diagnostiques techniques et attestation superficie
3.Plan cadastral
4.Extrait cadastral modèle 1
5.Certificat d'urbanisme