



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 Le Juge de l'exécution près le Tribunal de judiciaire de MARSEILLE au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un immeuble en copropriété situé à MARSEILLE, 3ème arrt., 1 rue Roger Schiaffini, et 43 rue Fortuné Jourdan ,Quartier BELLE DE MAI, lieudit 43 rue Fortuné Jourdan, cadastré 811 M n°72, pour 2 a et 59 centiares

Le lot 7 de la copropriété, la propriété privative et particulière de l'appartement situé au 1er étage du dit immeuble, donnant sur la rue Fortuné Jourdan, comprenant un hall d'entrée, une cuisine avec placard, une salle à manger et deux chambres, d'une superficie de 41,03m² d'après le titre de propriété

Et la propriété indivise à raison de la moitié et la jouissance avec le propriétaire du lot 6, du wc édifié sur le palier de cet étage et les 82/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

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 judiciaire 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	10
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-ADJUDICATION	16
CONDITIONS GENERALES	16
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES.....	16
Article 11- Cadre juridique	16
Article 12 - Modalités de la vente	17
Article 13- Etat de l'immeuble.....	17
Article 14- Baux, locations et autres conventions...	18
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 judiciaire	22
Article 25-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 – Dispositions postérieures à la vente.....25

Article 29 – Délivrance et publication du jugement.....215

Article 30 -Entrée en jouissance.....26

Article 31- Contributions aux charges.....26

Article 32-Titre de propriété.....27

Article 33- Purge des inscriptions.....27

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

Article 35-Distribution du prix de vente.....28

Article 36-Election de domicile28

CHAPITRE V-Clauses spécifiques.....28

Article 37- Immeubles en copropriété.....29

Article 38-Immeubles en lotissement29

Article 39- Privilège spécial mobilier Trésor Public.....29

CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 1 - CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugées, en l'audience de vente du juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Marseille,

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants, décrits au paragraphe « Désignation des biens saisis ».

Article 1 – Qualité des parties

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS 43 RUE FORTUNE JOURDAN à MARSEILLE - 13003, prise en la personne de son syndic en exercice la SOCIETE IMMOBILIERE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION, SIGA, SAS au capital de 810.300€, siège social 7 rue d'Italie, 13006 MARSEILLE, RCS MARSEILLE 305 233 850, agissant par son président

Créancier poursuivant

Ayant pour avocat et faisant éléction de domicile au cabinet de Maître Laura SARKISSIAN, avocat au barreau de Marseille, associé de la SELARL GAZIELLO-SARKISSIAN, 122 rue Breteuil 13006 MARSEILLE qui se constitue et occupera pour elle

Qui est constituée sur les poursuites devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Marseille, siégeant **25 RUE EDOUARD DELANGLADE, MARSEILLE, 6^{ème} arrt, salle 8,**

Contre :

AVOVENTES

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 le Tribunal judiciaire de MARSEILLE en date du 14.10.2022, signifié par acte de Maître Michel PESSAH, commissaire de justice associé de la SCP PESSAH-RAMPIN-CLEMENT, en date du 07.11.2022 sans appel, suivant certificat de non

**appel délivré par le directeur de greffe de la Cour
d'Appel d'Aix en Provence le 12 janvier 2024**

**2°. La délibération de l'assemblée générale des
copropriétaires du 19 mai 2025, autorisant le
syndic à agir par voie de saisie- immobilière et
fixant le montant de la mise à prix (résolution 14),
avec attestation de non-recours datée du 2
septembre 2025.**

Il a été délivré le 29.10.2025 un commandement de
payer valant saisie immobilière par acte de Maître
Michel PESSAH, commissaire de justice associé de
la SCP PESSAH-CLEMENT-COLL, commissaires de
justice à Marseille,

Rappel du détail des sommes dues :

Postes	Montants en €
En vertu du jugement précité du 14 janvier 2022	
Charges échues impayées arrêtées du 13.06.2022	2.552,57
Charges prévisionnelles non échues exigibles arrêtées au 31.12.2022	430,78
Intérêts au taux légal et majorés à compter du 14.10.2022 arrêtés au 12.08.2025	710,15
Intérêts au taux légal majorés à compter du 13.08.2025	Mémoire
Article 700	800,00
Dépens	178,67
TOTAL hors mémoire	4.672,17

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 pu 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 Maître Laura SARKISSIAN, avocat au barreau de Marseille, associé de la SELARL GAZIELLO-SARKISSIAN, inscrite au barreau de Marseille, y domicilié 122 rue Breteuil 13006 MARSEILLE 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 modalités de la procédure,

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

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard 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 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 judiciaire de Marseille siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 25 rue Edouard Delanglade, 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 18.11.2025 au service de la publicité foncière de Marseille 1314P03 Volume 2025 S00269.

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 12 janvier 2026, Maître Michel PESSAH, commissaire de justice associé de la SCP PESSAH-CLEMENT-COLL, commissaires de justice à Marseille, a délivré au débiteur une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Marseille, siégeant **25 RUE EDOUARD DELANGLADE, MARSEILLE, 6^{ème} arrt., salle 8**, pour le MARDI TROIS MARS DEUX MILLE VINGT SIX A NEUF HEURES TRENTE (03.03.2026 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**, tel qu'il résulte de l'acte de Maître Luc DEVOS notaire à Marseille, en date du 16 juillet 2020, publié le 11 aout 2020, volume 1314P01 2020P n°4663

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 :

Des biens et droits immobiliers situés :

Dans un immeuble en copropriété situé à MARSEILLE, 3^{ème} arrt., 1 rue Roger Schiaffini, et 43 rue Fortuné Jcurdan ,Quartier BELLE DE MAI, lieudit 43 rue Fortuné Jourdan, cadastré 811 M n°72, pour 2 a et 59 centiares

Le dit immeuble ayant l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître COURTES, notaire à MARSEILLE, le 22 janvier 1960 transcrit le 23 février 1960, volume 2964 n°16

Avec modificatif de Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, le 07 septembre 2000, publié le 30

Désignation particulière

Le lot 7 de la copropriété, la propriété privative et particulière de l'appartement situé au 1er étage du dit immeuble, donnant sur la rue Fortuné Jourdan, comprenant un hall d'entrée, une cuisine avec placard, une salle à manger et deux chambres, d'une superficie de 41,03m² d'après le titre de propriété

Et la propriété indivise à raison de la moitié et la jouissance avec le propriétaire du lot 6, du wc édifié sur le palier de cet étage et les 82/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

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

Sur les servitudes :

Il est mentionné dans le titre d'acquisition : le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous les règlements le régissant.

Article 4 – Description des biens

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Michel PESSAH, commissaire de justice associé de la SCP PESSAH-CLEMENT-COLL, domicilié 46 rue Breteuil 13006 Marseille, y demeurant, en date du 4 décembre 2025, annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il s'agit d'un appartement de type 3, avec entrée, deux chambres, cuisine, salle à manger.

Suivant procès-verbal descriptif additif en date du 23 décembre 2025, Maître Michel PESSAH précise qu'il

a constaté sur le palier du 1^{er} étage gauche, la présence d'une pièce noire de moins de 5m², ouverte aux quatre vents, à l'intérieur de laquelle se trouve les compteurs d'eau qui alimentent l'ensemble des lots de l'immeuble.

Annexé à ce procès-verbal figure un rapport de mission établi par la société, sous la signature de [redacted] technicien diagnostiqueur, du BUREAU CONTROLE PREVENTION du 20 novembre 2025, lequel procédant au mesurage de la surface habitable de ce bien, a relevé une surface de 41,34 m² pour le lot 7 de la copropriété.

Il y précise qu'il a été constaté des anomalies électriques et la présence de plomb (encadrements de portes).

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

Article 5-Occupation

Aux termes du procès-verbal descriptif du 05.12.2025 susvisé, il est consigné sur constatations du commissaire de justice, que les lieux sont occupés par [redacted]

[redacted] lesquels lui ont déclaré être locataires depuis le 1^{er} septembre 2020, suivant bail, non communiqué, reconduit tacitement depuis.

Ils ont précisé que le loyer réglé auprès du propriétaires s'élève à 660 € , dont 60 € de charges

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 AVOVENTES
AVOVENTES par acte de Maître Luc DEVOS notaire
à Marseille, en date du 16 juillet 2020, publié le 11
aout 2020, volume 1314P01 2020P n°4663

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

Le plan cadastral est annexé au présent cahier des
charges et conditions de la vente.

Est également annexé le certificat d'urbanisme
d'information délivré le 20 aout 2025 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 appl.cables 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 cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public 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, 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 TROIS MARS DEUX MILLE VINGT SIX à NEUF HEURES TRENTE (03.03.2026 à 9h30)** à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal judiciaire de Marseille.

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 : **21.000 € (VINGT UN 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-ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal judiciaire de Marseille, **siégeant 25 RUE EDOUARD DELANGLADE, MARSEILLE, 6^{ème} arrt, salle 8** 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- Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci de sa

capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant

Article 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 3 000,00 € (trois mille 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 judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

Article 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. »

Article 39- Privilège spécial mobilier Trésor Public

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

Fait à Marseille, le 15/01/2026

L'avocat soussigné



ANNEXES

1. Certificat d'urbanisme
2. Plan cadastral
3. Procès-verbal descriptif
4. Diagnostiques techniques et attestation superficie
5. Règlement de copropriété
6. Procès-verbal d'assemblée générale du 04.04.2022 et attestation de non-recours
7. Procès-verbal d'assemblée générale du 14.11.2023
8. Registre de copropriété
9. Carnet d'entretien