

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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 des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses 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 énumérée

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants, décrits au paragraphe « désignation des biens saisis » :

Qualité des parties

Aux requête, poursuites et diligences de :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis 13, rue Glandeves 13001 MARSEILLE, représenté par son administrateur provisoire, AJASSOCIES, prise en la personne de **Maître Nicolas DESHAYES**, dont le siège social est sis 54, Cours Pierre Puget, 13006 MARSEILLE, suivant ordonnance de désignation rendue le 7.07.2025 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.

Ayant pour avocat Maître Stéphane AUTARD, avocat au Barreau de MARSEILLE, y domiciliée 24 A, rue Fort Notre Dame, 13007 MARSEILLE, au Cabinet duquel domicile est élu

Contre :

-
demeurant et domicilié 25, avenue Guy de Maupassant Bâtiment Verlaine
13008 MARSEILLE.

Faits et actes de la procédure :

La procédure est poursuivie par le syndicat des copropriétaires pour avoir paiement des sommes dues au créancier poursuivant décomposées comme suit :

En vertu du Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 05.08.2024 :

1) La somme principale de ----- Au titre des charges arrêtées au 03.04.2024	4 176,48 €
2) Les intérêts au taux légal de 5,07 % Du 03.04.2024 au 30.06.2024 -----	51,49 €
3) Les intérêts au taux légal de 4,92 % Du 1 ^{er} .07.2014 au 23.10.2024 -----	64,56 €
4) Les intérêts au taux légal, majoré de 5 points, soit 9,92 %, du 24.10.2024 au 31.12.2024 -----	78,11 €
5) Les intérêts au taux légal, majoré de 5 points, soit 8,71 %, du 1 ^{er} 01.2025 au 30.06.2025 -----	180,39 €
6) Les intérêts au taux légal, majoré de 5 points, soit 7,76 %, du 1 ^{er} 07.2025 à parfait paiement -----	MEMOIRE
7) Au titre de l'article 700 du C.P.C -----	1 200,00 €
8) Les dépens -----	MEMOIRE
 SOUS TOTAL SAUF MEMOIRE-----	 5 751,03 €

OUTRE :

- | | |
|---|---------|
| 1) les frais ----- | MEMOIRE |
| 2) Le coût du présent commandement mis au bas de tous frais
conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés
par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la
conservation de son gage ----- | MEMOIRE |

Total sauf mémoire----- 5 751,03 €

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

En vertu et pour l'exécution de :

1°) UN PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES du 10.05.2023, ayant autorisé le syndic à poursuivre une procédure de saisie immobilière à l'encontre des droits et biens immobiliers appartenant à.

2°) UN JUGEMENT rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 05.08.2024, signifié et définitif, ayant condamné à payer au SYNDICAT DES

COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis 13, rue Glandevès, 13001 MARSEILLE :

- La somme de **4 176,48 €**, au titre des charges de copropriété exigibles au 3 avril 2024 ;
- La somme de **385,22 €** au titre des charges à échoir pour l'exercice en cours, devenues immédiatement exigibles, comprenant les provisions trimestrielles du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024 ;
- 198,70 € au titre des frais de recouvrement ;
- La somme de **1 200,00 €** au titre de l'article 700 du CPC ;
- La somme de **250,00 €** à titre de dommages et intérêts ;
- Aux entiers dépens.

La SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI a interrogé le fichier FICOBA aux fins de recherches des comptes bancaires mais cette recherche est demeurée infructueuse.

Ne parvenant pas au recouvrement de sa créance, le Syndicat des Copropriétaires a fait délivrer à un commandement de payer valant saisie immobilière publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le **30.10.2025 Volume 2025 S N° 244** et signifié par Maître Marion MICHAUT, Commissaire de justice à MARSEILLE, en date du **26.09.2025**.

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

1°) *La constitution de **Maître Stéphane AUTARD**, avocat au Barreau de MARSEILLE, y domicilié 24 A, rue Fort Notre Dame, 13007 MARSEILLE pour Le Syndicat des Copropriétaires 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 en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;*

4°) *L'avertissement que le débiteur doit 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, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.*

6°) *L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de*

l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3^{ème} Bureau de la Conservation des hypothèques de MARSEILLE ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

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 les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

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° 2020-1717 du 8 décembre 2020 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 publié pour valoir saisie au 3^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE le 30.10.2025 Volume 2025 S N° 244

Le 3^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE a délivré l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI, Commissaire de Justice à MARSEILLE, a ainsi fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de MARSEILLE, pour le :

MARDI 27 JANVIER 2026 à 9 HEURES 30

Il est annexé au présent l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de MARSEILLE.

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 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 :

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis 13 rue Glandevès 13001 MARSEILLE, soit Les biens et droits immobiliers formant **lot N° 2**, soit un appartement au 1^{er} étage de l'immeuble, type 3, et les 178/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, constitué d'une maison élevée de 4 étages sur rez-de-chaussée et d'un 5^{ème} étage en retrait, cadastré quartier opéra 804 section B, N° 320 pour une contenance de 91 ca.

Lesdits biens régis par un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FREVOL, notaire à MARSEILLE, le 30.06.1954, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 15.07.1954 Volume 2063 N° 6, lesdits actes ayant fait l'objet d'un modificatif publié audit bureau le 7.12.1963 Volume 3750 n° 1.

- **LE LOT n°2 de la copropriété, soit :**

- a) UN APPARTEMENT situé au 1^{er} étage comportant d'après les titres : une cuisine, une salle de séjour, deux chambres et dégagement avec petit balcon sur la façade arrière sur lequel se trouve le water-closet
- b) Et les 178/1.000èmes indivis des parties communes de l'ensemble immobilier,

Lesdits biens cadastrés 804 section B N° 320, Quartier Opéra, pour une contenance de 91 centiares, conformément à l'extrait cadastral délivré par le Centre des Impôts foncier de MARSEILLE joint au présent commandement.

Tel que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Description des biens

Les biens se composent d'après le procès verbal descriptif :

LOT N° 2 : APPARTEMENT SITUE AU 1^{er} ETAGE

Ce logement est composé d'un séjour, sur la gauche d'une chambre et sur la droite d'une cuisine puis d'une salle de bains avec toilette. Ce logement donne côté Rue.

SÉJOUR :

Sol : recouvert d'un linoléum, en état d'usage. Plinthes : identiques au sol, en état d'usage.

Murs : recouverts de papier peint, en état d'usage.

Plafond : il comprend des poutres en bois, et est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Deux fenêtres, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, avec tablette carrelée, en état d'usage, fermées à l'extérieur par des volets persiennes en bois hors d'état, et protégées par un garde-corps métallique,
- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un éclairage.

CHAMBRE :

On y accède au fond à gauche à la chambre par une porte pleine moulurée en bois en bon état, avec plaques de propreté en métal, sans poignée. Sol : recouvert d'un linoléum, en état d'usage. Plinthes : identiques au sol, en état d'usage. Murs : recouverts de papier peint, en état d'usage. Plafond : il comprend des poutres en bois, et est recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et un interrupteur désaxé,
- Un éclairage hublot sur le mur droit,
- Un renforcement comprenant une petite étagère en bois,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général,
- Une ouverture vitrée dans la cloison encadrant l'entrée, et donnant sur le séjour.

CUISINE :

De retour dans le séjour, accès au fond à droite à la cuisine. L'accès s'effectue par une porte pleine moulurée en bois, équipée de poignées et plaques de propreté, en état d'usage. L'encadrement extérieur de la porte est orné de carreaux gris décoratifs.

Sol : recouvert d'un linoléum, en état d'usage, laissant apparaître par endroit du carrelage. Murs : recouverts de carreaux de faïence, en état d'usage. Plafond : recouvert de dalles fixés à l'aide de vis, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, avec tablette carrelée, en état d'usage, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois hors d'état, et protégée par un garde-corps métallique,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un éclairage,
- Un plan de travail comprenant un évier en inox à un bac avec égouttoir et mitigeur/mélangeur ; en-dessous présence de trois portes de placard ; au-dessous présence de trois placards hauts.

L'ensemble des portes est recouvert de dalles décoratives en PVC. Au-dessus du plan de travail, la faïence est recouverte de dalles en PVC à l'identique des placards. Ensemble vétuste.

SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, accès à la dernière pièce de ce logement, située sur la droite après la cuisine : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte pleine moulurée en bois, équipée de poignées et plaques de propreté, en état d'usage. L'encadrement extérieur de la porte est orné en partie haute de carreaux gris décoratifs. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carrelage et de dalles de PVC ; ensemble vétuste.

Murs : recouverts de carreaux de faïence et de mosaïque, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Au niveau des rechapis, présence de baguettes en bois dont celle du mur encadrant l'entrée est décollée et celle du mur d'en face manquante.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur désaxé,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur, en-dessous un placard en bois à deux portes, le tout surmonté d'un miroir et d'un éclairage, ensemble vétuste,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant,
- Un ensemble de prises,
- Une arrivée d'eau,
- Un ballon d'eau chaude, -
- Une baignoire d'angle, vétuste, équipée d'un mitigeur/mélangeur avec flexible et pommeau de douche, dont le tablier frontal est recouvert de dalles en PVC.

LOGEMENT GAUCHE SUR LE PALIER DU 1ER ETAGE :

De retour sur le palier du premier étage, accès à la porte d'en face : celle de gauche. Cette porte en bois est hors d'état : elle comprend des trous et est rafistolée avec du ruban adhésif et des morceaux de dalles en PVC. Elle est équipée d'un verrou et d'un œilleton.

Le logement est composé d'une pièce principale avec un balcon donnant sur l'arrière du bâtiment et sur la gauche d'une salle de bains, d'une cuisine, d'un WC.

PIECE PRINCIPALE :

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes. Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, vétuste. La peinture des murs qui encadrent la porte fenêtre est dégradée.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une fenêtre, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC, en état d'usage,
- Une porte-fenêtre, à un vantail, double vitrage, montants PVC,
- Un radiateur électrique, non testé quant à son fonctionnement,
- Un ensemble de prises et interrupteurs désaxés,
- Des spots intégrés au plafond,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général,
- Un interphone, non fonctionnel.

SALLE DE BAINS :

Accès à la première pièce de gauche : la salle de bains. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois vétuste avec une poignée en plastique cassée. Au sol, présence d'une marche. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes. Je relève de nombreuses fissures. Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche ou de carreaux de faïence vétustes. La peinture est dégradée et comporte des traces de moisissure.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste, comprenant des traces de moisissure, tout comme les rechapis au-dessus de la porte d'entrée.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bac de douche ; un mitigeur/mélangeur avec flexible, le tout fermé par deux portes coulissantes en plastique, hors d'état. Les murs intérieurs de la douche sont faïencés, et les joints recouverts de moisissure,
- Au-dessus une tringle à rideau,
- Une aération obstruée,
- Un spot au plafond,
- Un lavabo avec mitigeur/mélangeur,
- Une prise,
- Un interrupteur.

CUISINE :

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois vétuste avec une poignée en plastique. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes. Je relève plusieurs carreaux manquants et fissurés.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche vétuste. Le mur droit comporte de la moisissure.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste, comprenant des traces de moisissure également. Je relève un trou grossier par lequel une gaine est sortante au niveau du rechampi du mur face à l'entrée.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un spot au plafond,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un ballon d'eau chaude,
- Un évier en inox à un bac avec égouttoir et mitigeur/mélangeur, comprenant en-dessous un placard avec deux portes en bois. Au-dessus de celui-ci, une partie du mur est recouvert de carreaux de faïence. Ensemble vétuste.

TOILETTE :

Depuis la cuisine, accès sur la droite à des toilettes par une porte en bois comprenant des impostes fixes vitrées et une poignée en métal. Ensemble vétuste. Nous y accédons par deux marches carrelées, en mauvais état.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, vétustes.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, vétuste. Le mur d'en face est recouvert de carreaux de faïence vétustes dont plusieurs sont manquants.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, vétuste, comprenant des traces de moisissure.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un spot au plafond,
- Huit pavés de verre,
- Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant.

BALCON :

Depuis le séjour, j'accède au balcon donnant sur l'arrière du bâtiment, dont l'ensemble est vétuste.

Le sol est recouvert de grands carreaux de carrelage, en état d'usage. Le balcon est délimité sur la gauche par deux murs en parpaings apparents ; en face par un mur recouvert d'un enduit comportant des traces noires importantes surmonté de briques et comportant une ouverture coulissante à deux vantaux, montants PVC ; et à droite par un mur recouvert d'enduit comprenant une fenêtre avec une grille de défense. Le mur encadrant l'entrée est recouvert d'un enduit abîmé.

Présence d'une gaine sur la droite.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Frédéric BAROUH stipule une surface Loi Carrez de **56,99 m²** pour les deux logements.

Lesdits biens et droit immobiliers mis en vente plus amplement décrits dans le procès-verbal de Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice de la SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI, Commissaires de Justice à MARSEILLE en date du 04 décembre 2025 ci-après annexé.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent Cahier des Conditions de la Vente, le dossier de diagnostics techniques.

OCCUPATION

D'après les informations recueillies par Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice, lors de l'établissement du Procès verbal descriptif, le bien est occupé par et son oncle.

Ce dernier a indiqué disposer d'un bail à usage d'habitation principale au nom de sa mère. Il a indiqué régler au propriétaire la somme de 600 € par mois charges comprises pour les deux logements.

Il n'a pas été justifié du contrat de bail.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

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.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à _____ ,
aux termes de :

- Un acte de vente reçu par Maître CAMPANA, notaire à MARSEILLE, le **22.01.2007**, publié à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE 3^{ème} bureau le 20.03.2007 Volume 2007 P N° 1832.

ORIGINE ANTERIEURE :

ORIGINAIREMENT lesdits biens appartenaient à _____ par suite de :

L'acquisition qu'il en a faite suivant acte de vente reçu Maître François CACHIA, notaire à MARSEILLE le 21.08.1986, dont une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24.10.1986 Volume 86 P N° 5947.

SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens ou l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme établi par la ville de MARSEILLE sera annexé au présent Cahier des Conditions de la vente par l'ajout d'un dire.

<h2>CLAUSES SPECIALES</h2>

Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts

Les adjudicataires ne pourront 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.

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'avèreraient 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 1/20^e, 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.

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.* »

L'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R. 331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, et dont le montant sera calculé conformément à l'article R. 663-30 du code de commerce, soit :

TRANCHES D'ASSIETTE EN €	TAUX DE L'ÉMOLUMENT EN %
De 0 à 15 000	4,232
De 15 001 à 50 000	3,292
De 50 001 à 150 000	2,351
De 150 001 à 300 000	1,411

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du code général des impôts) ou à la TVA (article 257-7° du code général des impôts).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.

b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par l'ordonnance N° 2019-964 du 18 septembre 2019) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

LE SYNDIC DE COPROPRIETE est représenté par son administrateur provisoire, AJ ASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, ayant son siège social à MARSEILLE 54, Cours Pierre Puget 13006.

AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

MARDI 27 janvier 2026 à 9 HEURES 30

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

« 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. »

MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

15 000,00 € (QUINZE 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. »

ADJUDICATION

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 novembre 2008, publiée par décision du 24 avril 2009 - JO 12 mai 2009, modifié par la décision à caractère normatif n° 2018-002 portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières

judiciaires annexés à l'article 12 du R.I.N., adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II – ENCHERES

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000,00 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. 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 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III – VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois 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 16 – Paiement des frais de poursuites

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

Il en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des coacquéreurs

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

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

Le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^e jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^e jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^e rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – 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 SPECIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

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

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

Fait à MARSEILLE,

Le 16.12.2025

L'avocat soussigné

PIECES JOINTES ET ANNEXEES AU PRESENT CAHIER DES
CONDITIONS DE LA VENTE

- *assignation au débiteur devant juge de l'exécution à l'audience d'orientation ;*
- *Dénoncé de l'assignation aux créanciers*
- *état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie*
- *Procès verbal descriptif*
- *extrait cadastral et plan ;*
- *Diagnostics techniques*
- *Commandement de payer valant saisie immobilière*
- *Titre exécutoire*

Ainsi fait et dressé par Maître Stéphane AUTARD, avocat poursuivant

A MARSEILLE, le 16.12.2025