

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

REÇU au GREFFE  
DES ADJUDICATIONS LE  
27 OCT. 2022  
A HEURES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille au plus offrant et dernier enchérisseur, **en un seul lot de vente**, les droits et biens immobiliers suivants :

Un ensemble immobilier avec des travaux en cours de réalisation comprenant plusieurs appartements et locaux commerciaux à MARSEILLE (15EME ARRONDISSEMENT) quartier les Aygalades, 47 rue le Châtelier, figurant au cadastre section 897D numéro 34, pour une surface de 22a31ca.

**Saisie immobilière à l'encontre de :**

██  
██  
██

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

La **SOCIETE D'EXPLOITATION DES CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES DE MEUBLES METALLIQUES**, SARL à associé unique, au capital de 1 190 000,00 euros, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°B 501 600 712, dont le siège social est situé 16 rue Yves Glotin 33000 BORDEAUX, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié pour les besoins de la procédure audit siège en cette qualité.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître David INNOCENTI, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 80 rue Grignan 13001 Marseille, lequel se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites,

**Suivant commandement de payer valant saisie immobilière :**

- signifié le 24 août 2022 à la [REDACTED] par le ministère de Maître Christine MASSARD-NOËLL, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL HEXACTE, titulaire d'un Office d'huissier de Justice, dont le siège social est situé 20 rue Louis Rège 13008 Marseille.

et publié au service de la publicité foncière de Marseille le 29 août 2022 sous le numéro 1314P03 2022 S N°175.

**En vertu et pour l'Exécution de :**

- Une Ordonnance d'injonction de payer rendue par le Tribunal de commerce de Marseille en date du DOUZE AOÛT MILLE VINGT ET UN, revêtue de la formule exécutoire le CINQ OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN.

A la sureté et garantie de sa créance, la requérante a publié au service de la publicité foncière de Marseille une hypothèque légale le 19 mai 2022 sous les références de dépôt D26406 (n° d'archivage provisoire 1314P03 V06979).

**Pour obtenir paiement des sommes suivantes :**

Selon décompte arrêté à la date du 19 juillet 2022 et figurant dans le commandement de payer valant saisie immobilière, **la créance d'un montant 25 040,41 euros** s'établit ainsi :

|  |            |
|--|------------|
| - Principal .....  | 20 024,00€ |
| Avec intérêts au taux légal à compter du 02/09/21 majoré le 05/12/21 au taux actuel de 5,77% |            |
| - Clause pénale.....   | 3 003,60 € |
| Avec intérêts au taux légal à compter du 12/08/21 majoré le 03/11/21 au taux actuel de 5,77% |            |
| - Les dépens du Tribunal .....   | 33,47 €    |
| - Les actes de procédure.....  | 805,42 €   |
| - Le montant des débours.....  | 80,65 €    |
| - Les intérêts courus au 19 juillet 2022.....  | 884,57 €   |
| - Le présent acte .....  | 186,40 €   |
| - Le montant du complément du droit proportionnel.....                                       | 22,30 €    |

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son hypothèque et 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 tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Il a été publié au service de la publicité foncière de Marseille le 29 août 2022 sous le numéro 1314P03 2022 S N°175.

Le service de la publicité Foncière de Marseille a délivré un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La SOCIETE D'EXPLOITATION DES CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES DE MEUBLES METALLIQUES a fait signifier le **25 octobre 2022** à la Société civile immobilière IMMOGIL une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille **le mardi 10 janvier 2023 à 9 heures 30.**

Le créancier poursuivant a fait dénoncer le commandement de payer valant saisie aux créanciers inscrits à savoir :

- Le 25 octobre 2022 à la société BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE,
- Le 25 octobre 2022 au TRESOR PUBLIC représenté par Monsieur le comptable des Impôts de Marseille 8<sup>ème</sup>, sis 22 rue Borde 13262 Marseille Cedex 20,
- Le 25 octobre 2022 au TRESOR PUBLIC représenté par le responsable SIP de Marseille 2/15/16<sup>ème</sup> arrondissement domicilié en ses bureaux au 3 place Sadi Carnot 13002 MARSEILLE,
- Le 25 octobre 2022 à la société Nouvelle Sanitaire Littorale Côte d'Azur dite SALICA,
- Le 25 octobre 2022 au TRESOR PUBLIC représenté par le responsable du Pôle de recouvrement spécialisé (PRS) de Marseille, sis place Sadi Carnot 13002 Marseille.

Cette dénonciation valait elle-même assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille **le mardi 10 janvier 2023 à 9h30.**

En conséquence, il sera procédé, à l'audience d'adjudication qui sera fixée par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie signifié le 24 août 2022 à la [REDACTED]

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS A LA VENTE**

#### **1/ D'après le titre de propriété:**

Lors de l'acquisition, la configuration des lieux était la suivante :

A MARSEILLE (15EME ARRONDISSEMENT) quartier les Aygalades 47 rue le Châtelier,

Un ensemble industriel, comprenant quatre bâtiments contigus avec une cour intérieure, le premier élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, tous à usage de bureaux et d'ateliers industriels, appartement de fonction, les deux autres élevés d'un simple rez-de-chaussée et le dernier d'un étage sur rez-de-chaussée, tous à usage d'ateliers industriels.

Figurant au cadastre savoir section 897 D n°34 Lieudit 47 rue le Châtelier d'une surface de 00ha 22a 31ca

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve,

## **2/ D'après le procès-verbal de description :**

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte d'un premier procès-verbal descriptif établi le 10 octobre 2022, et d'un deuxième procès-verbal descriptif complémentaire établi le 19 octobre 2022 par Maître MASSARD-NOËLL, Commissaire de Justice associée au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Commissaires de justice associés multi-offices HEXACTE, titulaire d'un office à Marseille 13008, 20 rue Louis Rège.

Les procès-verbaux descriptifs des lieux annexés au présent cahier des conditions de vente mentionnent que :

### **S'agissant d'une partie du rez-de-chaussée (Procès-verbal descriptif du 10 octobre 2022) :**

Les locaux sont en travaux aux fins d'ouvrir un centre d'amincissement cryogénique, sur les déclarations de [REDACTED] le local est vide.

Les locaux sont constitués d'une succession de pièces en enfilade entièrement carrelés du sol au plafond, pour certaines en cours de travaux non terminés, avec le placoplâtre non encore carrelé.

Une grande pièce à usage de vestiaires contient une centaine de casiers.

Les seules ouvertures sont les trois fenêtres donnant sur l'avant où se situe la porte d'accès, outre une issue de secours qui donne sur côté nord du bâtiment.

Les locaux sont équipés de revêtements, et d'un réseau d'évacuation, de circulation d'eau et d'aération qui présentent l'aspect d'un hammam ou sauna.

*(Cf procès-verbal de description du 10 octobre 2022  
annexé ci-après)*

Il a en outre été dressé, en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'habitation, les états et constats, qui seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur Jonathan GONNELLA du cabinet AUDITIM précise :

- Surface loi carrez totale : 585,33 m<sup>2</sup> (cinq cent quatre-vingt-cinq mètres carrés trente trois)

Surface au sol total : 587,65 m<sup>2</sup> (cinq cent quatre-vingt-sept mètres carrés soixante-cinq).

( cf certificat de mesurage annexé ci-après)

**Les autres parties du bien immobilier (Procès-verbal descriptif complémentaire du 19 octobre 2022)**

**Conditions d'occupation :**

Les lots décrits ci-après ont été soit ouverts volontairement par [REDACTED] en possession des clés, soit objet d'une ouverture forcée pour les lots inoccupés.

[REDACTED] a refusé de communiquer à l'Huissier de justice toutes précisions concernant l'occupation des lieux.

Lors d'une conversation téléphonique le vendredi 21 octobre 2022 avec [REDACTED], père du gérant de la [REDACTED], après relances par mail infructueuses auprès de [REDACTED] son fils et représentant de la SCI, a déclaré à l'huissier qu'il ne communiquera aucun élément supplémentaire.

Il n'y a pas de syndic car le bien est en pleine propriété.

**Description des lieux :**

Les surfaces relevées par la diagnostiqueur sont :

Superficies en M<sup>2</sup>, surface au sol :

Local poulet : 60

Communs : 296,16

Appartement premier étage accessible par escalier extérieur : 82,26

Logement A : 45,67

Logement B : 178,96

Logement C : 86,35

Logement D : 91,58

Logement E : 98,67

Logement F : 72,39

Logement G : 67,67

Logement H : 67,64

Logement I : 75,52

Local boissons : 14,81

Total : 1237,68m<sup>2</sup>

( cf certificat de mesurage annexé ci-après)

Au sujet des surfaces, le Commissaire de justice a fait les remarques suivantes :

« 1. Je constate par rapport aux extraits cadastraux et image géoportail ci-annexés que la totalité du bâtiment rectangulaire tracé en rouge a disparu ; [REDACTED] me

*confirme qu'une partie de l'immeuble a été rasée, sans plus de détail à ce sujet.*

*Il me déclare être en possession de plans dont je lui demande la communication sur le champs ; je constate que ces plans ne me seront pas transmis, ni sur le champs ni ultérieurement.*

*Je constate également que le petit bâti existant à gauche du portail dénommé ci-après guérite ou local gardiens ne figure pas sur l'extrait cadastral.*

*2. Je constate qu'une partie de la surface représentant la parcelle n°34 s'est vue appropriée par le hammam voisin exploité par la [REDACTED] sur la parcelle n°36 ; cette partie se situe à droite du couloir dénommé « couloir intérieur rez-de-chaussée décrit ci-après.*

*Le diagnostiqueur indique qu'en relation avec ses relevés, il estime approximativement la surface non visitée du hammam empiétant sur la parcelle cadastrale D34 à : 100 m2.*

*Je demande en effet à [REDACTED] de nous laisser accéder au Hammam voisin dont il est le dirigeant afin que le diagnostiqueur réalise les relevés de surface nécessaires ; il répond que l'accès est impossible car il s'agit d'une partie vestiaires ouvert au public féminin et qu'il est hors de question d'y pénétrer et d'y prendre des clichés photographiques ».*

### **Remarques générales sur le bien :**

Les lieux ont été divisés en logements dont la plupart sont inoccupés, les travaux n'étant pas complètement terminés.

Les revêtements sont identiques dans les parties communes et parties privatives : carrelage au sol d'aspect neuf, peinture blanche sur murs et plafond, circulations revêtues de carrelage sur les murs jusqu'à mi-hauteur.

Les équipements sanitaires et de cuisine qui garnissent les lieux sont d'aspect neuf.

Les portes, menuiseries et ouvertures sont neufs dans la quasi-totalité des logements.

Tous les logements sont équipés de visiophone et de convecteurs électriques d'aspect neuf.

### **PREMIER ETAGE BATIMENT PRINCIPAL**

#### **Accès depuis le rez-de-chaussée et palier 1<sup>er</sup> étage**

#### **Logement A inoccupé comprenant une chambre, sur ouverture forcée en l'absence de clés :**

Cet appartement comprend une entrée, un couloir, une chambre, une salle de bains équipée d'un WC, cuisine ouverte avec partie séjour, et une terrasse.

#### **Logement B Triplex inoccupé : Hall en rdc, une chambre au premier niveau, cuisine et séjour, trois chambre en soupente.**

Cet appartement est composé d'un sas sous escaliers, cage d'escaliers vers partie à vivre, un

palier, un séjour salon, couloir, pièce WC, salle de bains, cuisine, terrasse avec coin barbecue, chambre, escaliers vers un deuxième niveau avec trois chambres.

### **Couloir 1<sup>er</sup> étage vers les logements C, D, E.**

#### **Logement C inoccupé comprenant deux chambres**

Cette appartement comprend une entrée, une grande pièce à vivre, couloir, deux chambres, salle de bains, WC séparé.

#### **Logement D occupé par [REDACTED] en son absence, sur ouverture, comprenant deux chambres**

Cet appartement comprend une pièce principale avec côté cuisine, couloir, deux chambres, buanderie, WC séparé, salle de bains.

#### **Logement E inoccupé comprenant deux chambres**

Cet appartement comprend un couloir, WC séparé, salle de bains, séjour, cuisine ouverte, terrasse, sas, deux chambres.

### **Couloir 1<sup>er</sup> étage vers logements F, G, H, I**

#### **Logement F occupé comprenant une chambre,**

Cet appartement comprend une pièce principale, salle de bains, WC séparé, chambre.

#### **Logement G inoccupé comprenant deux chambres**

Cet appartement comprend une pièce principale, un sas, deux chambres, salle de bains comprenant un WC.

#### **Logement H inoccupé comprenant deux chambres**

Cet appartement comprend une pièce principale, un sas, deux chambres, une salle de bains comprenant WC.

#### **Logement I inoccupé comprenant deux chambres**

Cet appartement comprend une pièce principale avec cuisine ouverte, deux chambres, salle de bains.

### **LOT EN DECROCHE ACCESSIBLE PAR ESCALIER EXTERIEUR**

**Logement en haut des escaliers : bail du 1/04/2021, loyer 750 euros charges comprises, parlant à [REDACTED] locataire qui déclare ignorer le détail des loyers et charges.**

Cet appartement comprend une entrée, une cuisine ouverte sur salon, loggia, couloir, deux chambres, dressing, salle de bains avec WC.

## **REZ DE CHAUSSEE EXTERIEUR**

Il existe **une guérite ou local gardien** sur le parking extérieur.

### **Un local « Poulet braisé le 47 » inoccupé :**

Ce local comprend une terrasse extérieure, sanitaires, une cuisine avec comptoir de cuisson, avec façade sur la rue le Châtelier.

**Local chaufferie** fermé par un volet roulant en rez-de-chaussée sur cour : revêtements bruts, le local abrite les installations de chauffage du hammam voisin (section n°36) et du futur centre d'amincissement décrit par procès-verbal séparé (section n°34).

**Couloir intérieur** au rez de chaussée menant aux lots du premier étage, longé d'un mur derrière lequel se situe le hammam voisin qui s'est approprié une partie de surface de la parcelle n°34.

**Local ménage rez-de-chaussée.**

**Un local sur rue contenant des boissons, occupé par le hammam.**

**Grand portail et cour fermée.**

**Il est attiré l'attention sur le fait que la consistance actuelle des lieux constatés dans les procès-verbaux en date des 10 et 19 octobre 2022 par Maître Christine MASSARD NOËLL, est différente de celle résultant de la désignation du bien dans l'acte de vente en date du 14 mai 2004 reçu par Maître Jean Noël CAMPANA, Notaire, avec référence de publication 1314P01 2004P4717.**

**Il y a eu démolition d'une partie du bien et changement de destination car il existe plusieurs appartements à usage d'habitation et locaux commerciaux, alors que le titre de propriété mentionne une destination industrielle, sans qu'il ne soit justifié d'une autorisation d'administrative par les service de l'Urbanisme de la Ville de Marseille.**

**L'adjudicateur fera son affaire personnelle de la consistance actuelle du bien et de sa régularité au regard des règles d'urbanisme applicables, sans recours à l'encontre du créancier poursuivant et du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.**

*(Cf procès-verbal de description du 19 octobre 2022 annexé ci-après)*



### 3/ Situation d'urbanisme :

Un certificat d'Urbanisme de simple information est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il résulte notamment de ce certificat d'urbanisme que le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, que la parcelle est concernée par des prescriptions liées à un Plan de Prévention des Risques Inondations, que le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de droit de préemption urbain, et qu'il existe un emplacement réservé pour équipement public n°R-017 – Bénéficiaires AMP Commune (AMENAGEMENT/REQUALIFICATION DES BERGES DE FLEUVES/COURS D'EAU).

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### 1/ Origine de propriété actuelle :

Ledit bien appartient à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition le 14 mai 2004, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Noël CAMPANA, Notaire associé de la société « MALAUZAT et ASSOCIES », Notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'une office notarial à Marseille (13006), 69 rue Paradis, dont une expédition a été publiée 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 13 juillet 2004 sous les références 1314P01 2004 P n°4717, moyennant le prix de 389 000,00 (trois cent quatre-vingt-neuf mille) euros, de la [REDACTED]

#### 2/ Origine de propriété antérieure :

Les biens et droits immobiliers appartenait à la [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

« [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] »

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 1 850 000,00 FRF payé comptant et quittancé dans l'acte, au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES.*

*Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.*

*Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 29 mars 1989, volume 1989 P, numéro 1226, et inscription de privilège de prêteur de denier a été prise audit bureau les 27 février et 29 mars 1989 contre le vendeur susnommé, cette inscription est périmée depuis le 1<sup>er</sup> juin 2003.*

*L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné ».*

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe DIGNE, Notaire à Marseille, le 13 janvier

1989 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 27 février et 29 mars 1989 volume 1989P numéro 1226.  
Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 17 mars 1989 et publiée audit bureau des hypothèques le 29 mars 1989 volume 1989P numéro 1908.

L'origine antérieure est contenue dans les actes susvisés auxquels il y a lieu de se référer.

Conformément aux dispositions de l'article L322-10 du code des procédures civile d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

### **MISE A PRIX**

**27 000,00 EUROS (VINGT SEPT MILLE EUROS)**

\*\*\*

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### 1. SERVITUDES

Suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, Notaire à Marseille (13008) 31 Allées Turcat Méry, membre de la société civile professionnelle dénommée « Philippe DIGNE, Christian VIGNAL, Michel OLLIVE et Claude REYNAUD, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial », en date du 25 juillet 2003, ont été constituées des servitudes réciproques de passage concernant la parcelle section 897DN°34 et la parcelle section 897DN°36, publié au service de la publicité foncière le 2 septembre 2003 sous les références 1314 P 01 2003P5507, et qui est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Par ailleurs, l'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administrative pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

#### 2. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

Si le bien est situé à l'intérieur du périmètre de droit de préemption urbain de la Ville de Marseille, la notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal judiciaire de Marseille, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de se substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en chef au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Passé ce délai, le titulaire du droit de préemption est censé avoir renoncé à son droit.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de PU aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire de l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

Si l'adjudicataire se trouve évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

### 3. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente :

- Le certificat de mesurage Loi Carrez.

Les autres diagnostics seront annexés ultérieurement.

### 4. SUR L'OCCUPATION DU BIEN

Maître Christine MASSARD NOËLL, Commissaire de Justice, a indiqué dans le PV descriptif du 10 octobre 2022, et dans le procès-verbal descriptif complémentaire du 19 octobre 2022, les conditions d'occupation de l'ensemble immobilier qui ont été rappelées ci-avant, à savoir :

Bâtiment principal rdc : occupé par des travaux en cours d'un centre d'amincissement,

Bâtiment principal 1<sup>er</sup> étage :

Logement A : inoccupé

Logement B : inoccupé

Logement C : inoccupé

Logement D : occupé par [REDACTED]

Logement E : inoccupé

Logement F : occupé

Logement G : inoccupé

Logement H : inoccupé

Logement I : inoccupé

Logement 1<sup>er</sup> étage en haut escaliers : occupé en vertu d'un bail du 1<sup>er</sup> avril 2021 à [REDACTED]

Local « Poulet braisé le 47 » inoccupé,

Local boisson : occupé

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes occupations des locaux présentement vendus.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité des baux en cours.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus de meubles meublants qui ne sont en aucun cas compris dans la vente et dont il ne pourra disposer.

## 5. DECHARGE DE RESPONSABILITE

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

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

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

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

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20e, 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.

## 6. 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.* »

Dans le cadre du présent cahier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, 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 :

- 4,232 % de 0 à 15 000 €,
- 3,292 % de 15 001 € à 50 000 €,
- 2,351 % de 50 001 € à 150 000 €,
- 1,411 % de 150 001 € à 300 000 €,
- 0,705 % au-delà de 300 000 €.

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

\*\*\*

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Est reproduit ci-après :

- L'article 12 du Règlement intérieur de la profession d'Avocat
- l'annexe 1 portant « cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière » créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Marseille est désigné en qualité de séquestre.

### **ARTICLE 12 – DEONTOLOGIE ET PRATIQUE DE L'AVOCAT EN MATIERE DE VENTES JUDICIAIRES**

Modifié par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

#### **12.1 DISPOSITIONS COMMUNES**

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

#### **12.2 ENCHÈRES**

L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

## **ANNEXE 1- CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

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

### **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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 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 ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **Chapitre II : Enchères**

#### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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 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 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 ET DES ÉMOLUMENTS**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les 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 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

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

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

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

Les frais de la 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 spécifiques**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

## **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

\*\*\*

## **CLAUSE DEROGATOIRE**

Par dérogation aux conditions générales ci-dessus reproduites,

il est prévu que la radiation des inscriptions grevant l'immeuble sera à la diligence et à la charge exclusive de l'adjudicataire qui ne pourra pas en demander remboursement.

## **PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

Le rédacteur du cahier des conditions de la vente informe le futur adjudicataire 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 au futur adjudicataire 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 cahier des conditions de la vente ne pourra être recherchée de ce chef.**

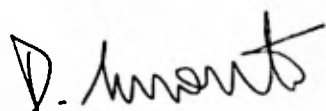
### **PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

1. Un plan de situation,
2. Les procès-verbaux de description des lieux,
3. Le certificat de mesurage CARREZ.
4. Certificat d'urbanisme de simple information
5. Constitution de servitude



Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par Maître David INNOCENTI, du Barreau de Marseille, y demeurant 80 rue Grignan 13001 MARSEILLE lequel se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

**A Marseille, le 26 octobre 2022.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Innocenti', written in a cursive style.