

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**CREDIT IMMOBILIER DE France  
DEVELOPPEMENT**

**C/**

**SELARL NORDJURIS MARSEILLE  
Maître Grégoire LUGAGNE DELPON**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE (Bouches du Rhône);  
Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

### **I - CONDITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

**Sur la commune de MARSEILLE (13011)**, dans un ensemble immobilier divisé en copropriété dénommé « LA MAZENODE » sis 359 – 361 avenue Mireille, cadastré section 866 M n°123 pour une contenance totale de 04 ha 71 a 98 ca.

Cet ensemble immobilier se compose de six immeubles à usages d'habitation (A, B, C, D E et F), d'un immeuble à usage de commerces et garages dit immeuble X, d'un immeuble à usage de station service dit immeuble Y ou lot 25 et d'un immeuble à usage de centre médical dit immeuble Z ou lot 26.

#### **Lot numéro mille sept cent vingt et un (n°721)**

Dans le bâtiment C, au dixième étage à droite, un appartement de type 3, se composant d'une entrée, d'un séjour, d'une salle de bain, d'une salle d'eau, d'un WC, d'une cuisine et de deux chambres.

Avec les cent soixante trois / quatre-vingt un mille neuf cent quarante huitièmes (163 /81948 èmes) de propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro six cent trente huit (n°638)**

Dans le bâtiment C, au sous-sol intermédiaire, une cave.

Avec les un / quatre-vingt un mille neuf cent quarante huitièmes (1 /81948 èmes) de propriété du sol et des parties communes générales.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître

JARDILLIER Notaire à Nice, le 31 janvier 1964, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 29 février 1964 sous les références volume 3624 n°22.

Ledit règlement de copropriété a été modifié à plusieurs reprises, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, les 23 et 24 avril 1964, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 2 octobre 1964 sous les références volume 3826 n°2,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 24 septembre 1964, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 2 octobre 1964 sous les références volume 3826 n°3,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 2 mars 1965, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 27 mars 1965 sous les références volume 3995 n°10,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 13 décembre 1965, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 20 janvier 1966 sous les références volume 4266 n°10,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 18 novembre 1966, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 22 décembre 1966 sous les références volume 4598 n°17,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 3 juillet 1972, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 26 juillet 1972 sous les références volume 291 n°6.

### **QUALITE DES PARTIES**

Aux requête poursuites et diligences de :

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, SA à Conseil d'Administration au capital de 124 821 566 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, dont le siège social est 26/28 rue de Madrid, 75008

PARIS, venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE France MEDITERRANEE (CIF MED) par suite de la réalisation de la fusion au 1er décembre 2015 par voie d'absorption de la société CIF MED, laquelle venait elle-même aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE France MEDITERRANEE (RCS Marseille 391 799 764), par suite de la fusion absorption approuvée suivant Procès verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Pour lequel domicile est élu au CABINET de **Maître Grégoire LUGAGNE DELPON**, avocat associé de la SELARL NORDJURIS MARSEILLE, avocat au barreau de Marseille, y demeurant 10 boulevard Théodore Thurner – 13006 MARSEILLE, qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE.

**CONTRE :**

[REDACTED]

[REDACTED]

■

[REDACTED]

**FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

**EN VERTU :**

La grosse en forme exécutoire de l'acte reçu par l'acte reçu par Maître Jean-Noël CAMPANA, Notaire associé de la SCP «Gabriel MALAUZAT, Jean-Noël CAMPANA, Patrick MICHELUCCI», titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE (13), le 13 mars 2008, contenant :

1/ prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE d'une somme de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2/ prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE  
MEDITERRANEE [REDACTED]

Etant ici précisé que la créance a été transmise à CIFD par la société dénommée CREDIT IMMOBILIER DE France MEDITERRANEE (CIF MED), par suite de la réalisation de la fusion au 1er décembre 2015 par voie d'absorption de la société CIF MED, laquelle venait elle-même aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE (RCS Marseille 391 799 764) par suite de la fusion absorption approuvée suivant Procès verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Le poursuivant a, suivant exploit du ministère de la SCP Patrick MAROT & Jean-Michel CANIGGIA, Huissiers de Justice à Marseille (13), en date du 15 juin 2017 (*ci-annexé*) fait commandement à la partie saisie [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Ce 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 Me Grégoire LUGAGNE DELPON, Avocat associé de la SELARL NORDJURIS MARSEILLE, avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 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 les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels portent 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 des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 4,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont 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 de Grande Instance de MARSEILLE, siégeant au Palais Monthyon, Place Monthyon, salle Borély – 13006 Marseille,

12°) L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 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 les débiteurs n'en aient été régulièrement avisés au préalable,

Les parties saisies n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 4, le 11 août 2017 sous les références volume 2017 S n°36.

Le Service de Publicité Foncière a délivré l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement (demande n° 2017F3134 délivrée le 23 août 2017, *(ci-annexé)*).

Ladite formalité a fait l'objet d'une saisie rectificative valant reprise pour ordre, aux termes d'un acte du 20 septembre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de Marseille 4, le 21 septembre 2017 sous le numéro volume 2017 S, n° 41.

Le Service de Publicité Foncière a délivré l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication de la saisie rectificative (demande n° 2017 F3636 délivrée le 22 septembre 2017, *(ci-annexé)*).

De même et par exploit en date du 15 novembre 2017 délivré suivant ministère de SCP Patrick MAROT & Jean-Michel CANIGGIA, Huissiers de Justice à Marseille (13), le poursuivant a fait délivrer une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de



Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, pour le

**Mardi 19 DECEMBRE 2017 à 9h30 heures,**

### **DESIGNATION 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 de Grande Instance de MARSEILLE, en UN SEUL LOT,

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

**Sur la commune de MARSEILLE (13011),** dans un ensemble immobilier divisé en copropriété dénommé « LA MAZENODE » sis 359 – 361 avenue Mireille, cadastré section 866 M n°123 pour une contenance totale de 04 ha 71 a 98 ca.

Cet ensemble immobilier se compose de six immeubles à usages d'habitation (A, B, C, D E et F), d'un immeuble à usage de commerces et garages dit immeuble X, d'un immeuble à usage de station service dit immeuble Y ou lot 25 et d'un immeuble à usage de centre médical dit immeuble Z ou lot 26.

#### **Lot numéro mille sept cent vingt et un (n°721)**

Dans le bâtiment C, au dixième étage à droite, un appartement de type 3, se composant d'une entrée, d'un séjour, d'une salle de bain, d'une salle d'eau, d'un WC, d'une cuisine et de deux chambres.

Avec les cent soixante trois / quatre-vingt un mille neuf cent quarante huitièmes (163 /81948 èmes) de propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro six cent trente huit (n°638)**

Dans le bâtiment C, au sous-sol intermédiaire, une cave.

Avec les un / quatre-vingt un mille neuf cent quarante huitièmes (1 /81948 èmes) de propriété du sol et des parties communes générales.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER Notaire à Nice, le 31 janvier 1964, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 29 février 1964 sous les références volume 3624 n°22.

Ledit règlement de copropriété a été modifié à plusieurs reprises, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, les 23 et 24 avril 1964, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 2 octobre 1964 sous les références volume 3826 n°2,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 24 septembre 1964, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 2 octobre 1964 sous les références volume 3826 n°3,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 2 mars 1965, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 27 mars 1965 sous les références volume 3995 n°10,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 13 décembre 1965, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 20 janvier 1966 sous les références volume 4266 n°10,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 18 novembre 1966, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 22 décembre 1966 sous les références volume 4598 n°17,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 3 juillet 1972, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière de Marseille 4, le 26 juillet 1972 sous les références volume 291 n°6.

### **DESCRIPTION DES BIENS**

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la SCP

Patrick MAROT & Jean-Michel CANIGGIA, Huissiers de Justice  
à MARSEILLE en date du 24 juillet 2017, ci-après annexé.  
(Cf. PV descriptif ci-annexé)

### **INDICATIONS CADASTRALES**

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières  
de la Commune de MARSEILLE ainsi qu'il résulte d'un  
extrait cadastral, délivré par le Centre des Impôts Fonciers  
de MARSEILLE,  
(Cf Extrait matrice ci-annexé)

### **OCCUPATION :**

Les lieux sont libres de toute occupation.

### **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.

[REDACTED]

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu Maître Jean-Noël CAMPANA,  
Notaire associé de la SCP «Gabriel MALAUZAT,  
Jean6Noël CAMPANA, Patrick MICHELUCCI», titulaire  
d'un Office Notarial à MARSEILLE (13), le 13 mars 2008,

[REDACTED]

### **SYNDIC**

CYTIA PARADIS – 146 rue Paradis – 13006 MARSEILLE.

### **LOI CARREZ**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18  
Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et  
selon mesures établies le 24 juillet 2017 par le Cabinet  
ARCODIAG représentée par Monsieur MARTIN, la surface  
habitable est de : 64, 58 m<sup>2</sup>.

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE** **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

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 diagnostic technique, établi Cabinet ARCODIAG représentée par Monsieur MARTIN, le 18 novembre 2016, lequel comprend :

- le certificat de superficie privative (loi CARREZ)
- le diagnostic de performance énergétique,
- état des risques naturels, miniers et technologiques,
- le diagnostic de l'installation électricité,
- le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz,
- le diagnostic amiante,
- le diagnostic termites .

*(Cf. dossier des diagnostics techniques ci-annexé)*

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme de simple information concernant les biens mis en vente a été délivré par la Mairie de Marseille, le 1<sup>er</sup> juin 2017 sous les références CU 013055 17 01390P0 est ci-après annexé.

*(Cf. Certificat d'urbanisme d'information)*

L'avocat poursuivant insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

.....  
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 de documents desquels ils ont été puisés, et cela sans aucune garantie.

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

Il appartient au candidat acquéreur et ensuite 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 - MISE A PRIX**  
**ADJUDICATION**

L'audience d'orientation aura lieu le :

**Mardi 19 décembre 2017 à 9 h30,**

Conformément aux dispositions de l'article 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 du Code des Procédures Civiles d'Exécution 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, »*

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT(s) sur la mise à prix ci-après indiquée :

**VINGT CINQ MILLE DEUX CENT MILLE EUROS**  
**(25.200 €).**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente,

\* \* \*

## **CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **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 – MODALITES DE LA VENTE**

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 déboulements 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.

### **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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 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 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

### **ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €, par chèque de banque établi à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de Marseille, ès-qualités de séquestre.

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



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 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance de Marseille 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.

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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.

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 PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de Marseille, désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil.

Les fonds à provenir de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et son acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux servi sur cette période par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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

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

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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.

A cet égard, et dans le cas où il deviendrait acquéreur, le créancier poursuivant déclare prendre l'engagement prévu à l'article 1115 du CGI de revendre les biens et droits immobiliers adjugés dans les cinq ans de l'adjudication, et ce, en sa qualité d'assujetti à la TVA, aux fins de bénéficier des droits de mutations à taux réduit.

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 COACQUEREURS**

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 – DELIVRANCE 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 – ENTREE 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 de 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudication 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 PROPRIETE**

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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**

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 CREANCIER DE 1ER 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 – FRAIS AFFERANTS**

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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 COPROPRIETE**

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 au 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, 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 °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.

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente (article R.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution) :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ainsi fait et dressé par Maître Grégoire LUGAGNE DELPON, Avocat associé de la SELARL NORDJURIS MARSEILLE, Avocat poursuivant, sur 28 pages, sans compter les annexes.

A MARSEILLE, le 17 novembre 2017.

**Grégoire LUGAGNE DELPON**