

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

La saisie immobilière porte sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés sis 9, rue Saint-Dominique – 13001 Marseille.

Figurant au cadastre sous les références suivantes : Préfixe : 801, section : C, numéro : 101, lieudit : Belsunce, contenance : 0ha 1a 44 ca.

#### Désignation des lots :

##### ⇒ Le lot numéro trois (3) :

Un appartement au deuxième étage composé d'un séjour avec cuisine, de trois chambres, d'une salle de bains ayant une partie sur le balcon et d'un WC sur le balcon.

Et les cent quatre-vingt-cinq/millièmes (185/1000<sup>e</sup>) des parties communes générales.

Tel que ces biens, désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tout immeuble par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'acte authentique du 13 novembre 2012 dressé par Maître Vincent TRAMIER-MOUREN, Notaire associé au sein de la SCP dénommée « Vincent TRAMIER-MOUREN », titulaire d'un Office notarial à Marseille (13001), 56-58, La Canebière, avec la participation de Maître Robert THERET, alors Notaire associé au sein de la SAS dénommée « KLEBER NOTAIRES », titulaire d'un Office notarial à Paris (75116), 16, avenue de Kléber, en qualité de conseil de la Caisse d'Épargne.

#### Origine de propriété :

Le bien appartient à [REDACTED] par suite de l'acquisition faite auprès de la société SCI Immortel Investissement, société civile immobilière au capital social de 5.000,00 euros, dont le siège social est à Marseille (13001), 12, cours Lieutaud, identifiée au SIREN sous le numéro 501 895 627

et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille, suivant acte reçu par Maître Vincent TRAMIER-MOUREN, Notaire à Marseille (1<sup>er</sup>) le 13 novembre 2012 et déposé le 29 novembre 2012 (Volume : 2012P 8327) au Service de la publicité foncière de Marseille 1 (Numéro SAGES : 1314P01). Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 100.000,00 euros (cent mille euros) (**Pièce n°8**).

\*\*\*

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société **CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL** exerçant sous le sigle « **CIC** », société anonyme à conseil d'administration au capital social de 611.858.064,00 euros, dont le siège social est situé 6, avenue de Provence – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué **la SCP CABINET ROSENFELD & ASSOCIÉS**, dont le siège social est 13, rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille, représentée par son gérant, téléphone : 04 91 57 12 12 – télécopie : 04 91 57 12 12, intervenant par **Maître Virginie ROSENFELD, avocat au barreau de Marseille**,

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

### ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

#### EN VERTU :

La société J&W AND CO (ci-après « la société J&W »), ayant pour activité le négoce d'articles de prêt à porter, gadgets et bijoux fantaisies, a ouvert un compte courant n° 00020076101 en octobre 2011, et un second compte courant n° 00020076105 en septembre 2013 dans les livres du CIC (**Assignation – Pièces n°1 à 3**).

Dans le cadre de son activité, le CIC a par la suite accordé plusieurs concours à la société J&W. Ensuite de ces concours, les deux associés de la société J&W, **[REDACTED]** **[REDACTED]** ont consenti plusieurs garanties au profit du CIC.

Notamment, par acte du 8 septembre 2014, ils se sont portés caution personnelle solidaire et indivisible à hauteur de 120.000,00 euros chacun en principal et intérêts, frais et accessoires, en garantie de toutes sommes dues par J&W au CIC,

les cautions renonçant au bénéfice de division et de discussion  
(**Assignment – Pièces n°4 et 5**).

Le 4 mai 2015, le Tribunal de commerce de Bobigny a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de J&W et désigné Maître Frédéric GIFFARD aux fonctions de liquidateur et mandataire judiciaire (**Assignment – Pièce n°1**).

Par courrier recommandé du 9 juin 2015, le CIC a régulièrement déclaré auprès de Maître Frédéric GIFFARD sa créance pour un montant total, toutes créances confondues, de 113.820,37 euros à titre privilégié et de 796.720,14 euros à titre chirographaire (**Assignment – Pièce n°6**).

Après avoir vainement mis en demeure [REDACTED] de régler les sommes dues au CIC en exécution de leurs différents engagements de caution, le CIC a été contraint de les assigner devant le Tribunal judiciaire de Paris.

Par jugement du 2 juin 2020, le Tribunal est entré en voie de condamnation à l'égard des deux cautions. Plus particulièrement, Monsieur [REDACTED] a été condamné à payer au CIC la somme de 120.000,00 euros avec intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2015 (et ce, en exécution du cautionnement souscrit le 8 septembre 2014 à hauteur de ce montant), outre la somme de 4.000,00 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile (**Assignment – Pièce n°7**).

Ce jugement est désormais définitif (**Assignment – Pièce n°7**).

Le CIC détient, en conséquence une créance certaine, liquide et exigible d'un montant total de 127.303,02 euros, outre intérêts à parfaire, selon décompte arrêté au 17 décembre 2021, outre les intérêts et autres frais postérieurs à la date d'arrêt de compte ci-avant, justifiant, en l'absence de tout règlement, la mise en œuvre de la présente procédure de saisie immobilière (**Assignment – Pièce n°10**).

Le CIC a régulièrement engagé à l'encontre de Monsieur [REDACTED] une procédure de saisie immobilière conformément aux articles L311-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Suivant exploit de la SCP PATRICK MAROT ET JEAN-MICHEL CANIGGIA HUISSIERS DE JUSTICE, Huissiers de justice à Marseille, en date du 12 janvier 2022, le CIC a fait signifier commandement à :

[REDACTED]  
(République populaire de Chine), de nationalité chinoise, titulaire

~~à une carte de résident avec un titre de séjour n° 1953199532,  
demeurant à Saint-Denis, Dominique 97401 La Salle,~~

D'avoir, sous **huit (8) jours** pour tout délai (article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution), à lui payer au domicile par lui élu à la SCP CABINET ROSENFELD & ASSOCIÉS, dont l'adresse figure en tête des présentes, chargée de recevoir et de donner bonne et valable quittance,

**DÉTAIL DES CRÉANCES EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS :**

(Arrêté au 17 décembre 2021)

Principal : 120.000,00 euros,

Intérêts courus au **17 décembre 2021** :  
3.302,02 euros,

(taux légal)

Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement :  
mémoire

Article 700 du code de procédure civile : 3.000,00 euros.

**Total : 127.303,02 euros arrêté au 17 décembre 2021, outre intérêts jusqu'à parfait paiement**

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts et frais, le tout en deniers et quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la publicité foncière de Marseille 3, le 21 janvier 2022 sous les références suivantes : n° dépôt : 1314P03 2022 D 4110 / réf. enlissement : 2022 S 19 1 (**Assignment – Pièces n°9 et 10**).

Par exploit en date du 21 mars 2022, le CIC a donné assignation au débiteur d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 3 mai 2022 à 9 heures 30 devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Marseille (**Assignment – Pièce n°11**).

Le 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

\*Les dénonces avec assignation d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 3 mai 2022 à 9 heures 30 devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Marseille ont été effectuées :

- Le 23 mars 2022 à la Société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE France, société anonyme coopérative à conseil d'administration au capital social de 2.375.000.000, 00 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n°382 900 942 dont le siège social est 19, rue du Louvre – 75001 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, par exploit de la SCP LPF & ASSOCIES, huissiers de Justice Associés 7 rue Saint Arastase 75003 PARIS
- Le 23 mars 2022 au TRESOR PUBLIC, Service des Impôts des particuliers 1/8, 183 avenue du Prado – 13008 MARSEILLE par exploit de la SCP MAROT & CANIGGIA, HUISSIERS DE JUSTICE, Huissiers de justice à Marseille.

### DÉSIGNATION

La saisie immobilière porte sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés (Assignment – Pièce n°8) :

Dans un ensemble immobilier situé 9, rue Saint-Dominique – 13001 Marseille,

Figurant au cadastre sous les références suivantes : Préfixe : 801, section : C, numéro : 101, lieudit : Belsunce, contenance : 0ha 1a 44 ca.

Désignation des lots :

⇒ Le lot numéro trois (3) :

Un appartement au deuxième étage composé d'un séjour avec cuisine, de trois chambres, d'une salle de bains ayant une partie sur le balcon et d'un WC sur le balcon.

Et les cent quatre-vingt-cinq/millièmes (185/1000<sup>e</sup>) des parties communes générales.

Tel que ces biens, désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tout immeuble par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'acte authentique du 13 novembre 2012 dressé par Maître Vincent TRAMIER-MOUREN, Notaire associé au sein de la SCP dénommée « Vincent TRAMIER-MOUREN », titulaire d'un Office notarial à Marseille (13001), 56-58, La Canebière, avec la participation de Maître Robert THERET, alors Notaire associé au sein de la SAS dénommée « KLEBER NOTAIRES, titulaire d'un

Office notarial à Paris (75116), 16, avenue de Kléber, en qualité de conseil de la Caisse d'Épargne.

Origine de propriété :

Le bien appartient à Monsieur Xinniao WENG par suite de l'acquisition faite auprès de la société SCI Immortel Investissement, société civile immobilière au capital social de 5.000,00 euros, dont le siège social est à Marseille (13001), 12, cours Lieutaud, identifiée au SIREN sous le numéro 201 895 627 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille, suivant acte reçu par Maître Vincent TRAMIER-MOUREN, Notaire à Marseille (1<sup>er</sup>) le 13 novembre 2012 et déposé le 29 novembre 2012 (Volume : 2012P 8327) au Service de la publicité foncière de Marseille 1 (Numéro SAGES : 1314P01). Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 100.000,00 euros (cent mille euros).

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

État descriptif de division et règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sis à Marseille (13001), 9, rue Saint-Dominique, a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent TRAMIER-MOUREN, Notaire à Marseille (1<sup>er</sup>), le 12 octobre 2012, publié au Service de la publicité foncière de Marseille 1 le 2 novembre 2012 (Volume : 2012P 7740).

Syndic :

Le syndic de copropriété était un syndic bénévole jusqu'à son départ en Grande-Bretagne. Il n'a pas été remplacé.

Servitudes :

Il est indiqué à l'acte authentique de vente reçu aux minutes de Maître Vincent TRAMIER-MOUREN, notaire associé de la SCP « Vincent TRAMIER-MOUREN », titulaire d'un office notarial à Marseille (13001), 56-58 La Canebière, concernant les servitudes :

*« L'acquéreur supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens objet des présentes, sauf à s'en défendre,*

*et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.*

*A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune à l'exception de celles résultant de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi. »*

Renseignements d'urbanisme et dossier de diagnostic technique unique :

L'extrait cadastral modèle 1 et le plan cadastral sont ou seront annexés.

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

Audience d'orientation :

L'audience d'orientation aura lieu le :

**MARDI TROIS MAI DEUX MILLE VINGT-DEUX A NEUF  
HEURES TRENTE  
Mardi 3 mai 2022 à 9 h 30**

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

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

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

Mise à prix :

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

**QUARANTE MILLE EUROS**

**40.000,00 €**

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

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

*Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »*

**SAISIE IMMOBILIÈRE**  
**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> – 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.

À 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.

#### **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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

#### **ARTICLE 9 – GARANTIE À 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 représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et,

le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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, 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 PROPRIETE**

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 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 consignée et les intérêts produits.

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

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant 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 – 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, 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 de l'article 1347 et suivants du code civil.

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

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

Il 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 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.

À 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.

À 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 du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 es 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 PROPRIETE**

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**

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 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au Juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

#### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

##### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

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

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : **40.000,00 euros.**

Fait et rédigé à Marseille le 25 mars 2022

Par Maître Virginie ROSENFELD, avocat poursuivant.

**LISTE DES PIECES JOINTES :**

1. Procès-verbal descriptif
2. Extrait plan cadastral
3. Certificat de mesurage

