

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par **Maître Guillaume BORDET**, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant en ladite ville, 12 Rue Stanislas Torrents - 13006 Marseille, destinées à être déposées au Secrétariat Greffe du Tribunal de Grande Instance de ladite ville pour servir à la vente sur licitation, des biens et droits immobiliers suivants :

- sur la commune de PLAN DE CUQUES 13380, 52 Promenade du Cavaou, lieudit Mestouffi, cadastré AA n°222 pour 10a et 64ca, soit le lot n°3 de la copropriété, constitué par la totalité du bâtiment B comprenant la propriété d'une construction à usage d'habitation du terrain sur lequel elle est édifiée, outre les 172/1000èmes indivis des parties communes générales et les 1000/1000èmes indivis des parties communes spéciales du Bât.A.

### **SUR LA MISE A PRIX DE 100.000 € (cent mille euros)**

Lesdits biens et droits immobiliers ci-après plus amplement décrits et désignés :

### **CHAPITRE PREMIER QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie par :

**La COMPAGNIE FINANCIERE DU LITTORAL, en abrégé « COFILIT »** S.A. au capital de 8.000.000 € dont le siège social est à Marseille 13006, 8 rue des Vignerons, inscrite au RCS de Marseille sous le n°067.803.544, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège es qualité,

Ayant pour avocat **Maître Guillaume BORDET**, du Barreau de Marseille, demeurant en ladite ville, 12 Rue Stanislas Torrents - 13006 Marseille,

**CONTRE :**

**xxxxxxxxxx**

DEFENDEUR, n'ayant pas constitué avocat,

**CHAPITRE DEUXIEME**  
**FAITS ET ACTES DE PROCEDURE :**

Suivant acte de Maître CHOUKROUN, notaire à Marseille, du 11/06/2010 (publié le 18/10/2010 vol.2010P n°43-42) la COMPAGNIE FINANCIERE DU LITTORAL « COFILIT » a consenti à xxxxxx un prêt d'un montant de 150.000 €uros destiné à financer l'acquisition des biens et droits immobiliers situés à PLAN DE CUQUES, 52 Promenade du Cavaou, soit le lot n°3 de l'ensemble immobilier en copropriété, ladite somme étant prévue pour être remboursée dans un délai de deux ans dans son intégralité, la période intermédiaire devant donner lieu à 24 mensualités d'intérêts calculés sur la base de 6% l'an payables par mois échu, indexé sur le taux de base bancaire.

En garantie de ce prêt, la COFILIT a inscrit un privilège de prêteur de deniers, publié le 11/08/2010 vol.2010P n°7100, renouvelé depuis.

xxxxxxxxxx a laissé impayées des échéances, de sorte que la société COFILIT lui a adressé plusieurs relances, puis une correspondance recommandée avec avis de réception le 19/04/2019 prononçant la déchéance du terme et rendant l'intégralité des sommes dues exigibles pour un total de 171.052,43 €.

Par la suite, la COFILIT a fait signifier à xxxxxxxx un commandement de payer valant saisie, suivant acte de la SCP MASCRET FORNELLI SAGLIETTI VERSINI du 17/09/2019 pour avoir paiement d'une somme en principal de 171.052,43 € suivant décompte annexé audit commandement, outre le coût de l'acte pour 501,89 €- soit un total de 171.554,32 €, précisant que les sommes commandées porteront intérêts au taux contractuel.

Le commandement de payer valant saisie a été publié le 16 octobre 2019, vol.2019S n°40.

## **CHAPITRE TROISIEME** **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

Aux termes de l'acte de Maître CHOUKROUN du 11/06/2010 les biens et droits immobiliers sont ainsi décrits :

### **DESIGNATION**

Sur la commune de PLAN DE CUQUES (13380 Bouches-du-Rhône) 52 Promenade du Cavaou - Lieudit Mestouffi .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété , comprenant, savoir :

- Un premier bâtiment dénommé Bâtiment A, composé d'une construction élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, et le jardin l'entourant ;
- Un second Bâtiment, dénommé Bâtiment B, comprenant une construction pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une destruction avec reconstruction, la SHON existante sur l'ensemble immobilier pris dans sa totalité et la propriété du jardin et du chemin d'accès l'entourant.

Cadastré sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AA	222	52 Promenade du Cavaou		10	64

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

### **LOT NUMERO TROIS (03)**

La totalité du bâtiment B, comprenant :

La propriété de la construction à usage d'habitation y édifiée et la propriété du terrain tel que figurée en teinte bleu ciel sur le plan demeuré ci-annexé.

Et le droit d'utiliser une surface hors œuvre nette de 140 mètres carrés, et d'y construire quand il lui plaira tout bâtiment comme de procéder à la rénovation et à l'extension de la maison existante conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur.

Et le droit inaliénable de déposer toute demande d'urbanisme et de réaliser toutes démarches administratives à cette fin.

Et les 172/1.000° indivis des parties communes générales.

Et les 1.000/1.000° indivis des parties communes spéciales au Bâtiment A.

L'entier immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu aux minutes de Maître CHOUKROUN le 11/06/2010, publié le 20/08/2010 vol.2010P n°3891.

Le procès-verbal descriptif a été établi suivant acte de la SCP MASCRET FORNELLI SAGLIETTI VERSINI, ainsi que les diagnostics sont déposés en annexe du présent.

### **DESCRIPTION DES BIENS VENDUS :**

Sur le terrain objet de la saisie immobilière a été édifié un petit cabanon avec terrasse sur le devant, composé d'une pièce principale à usage de cuisine, de deux chambres, d'un WC et d'une douche.

#### **LOT N° 3:** **A/ LE STUDIO**

PIECE PRINCIPALE : elle est éclairée par une baie vitrée cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par un volet roulant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique cassée d'une part et par une fenêtre cadre anodisé double battant coulissant d'autre part.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Plinthe bois à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts tout comme le plafond d'une peinture excessivement dégradée.

Equipement :

-Un bloc évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide dégradé, encastré dans un plan stratifié à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson électrique,  
-sous ce plan de travail se trouve un four ainsi qu'un placard fermant à l'aide de trois portes.

-un réfrigérateur

-une hotte aspirante

-un radiant électrique

PREMIERE CHAMBRE : Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Plinthes bois à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipement : un radiant électrique.

DEUXIEME CHAMBRE : Elle est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.  
Plinthes bois à l'état d'usage.  
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.  
Equipement : un radiant électrique.

WC : Il s'agit d'une pièce noire.  
Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.  
Plinthes bois à l'état d'usage.  
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture excessivement dégradée.  
Equipement : un WC chasse dorsale.

PIECE D'EAU : Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé battant unique.  
Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage avec siphon de sol.  
Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état.  
Le plafond est recouvert d'une peinture dégradée recouverte de moisissures.  
Equipement : un lavabo surmonté d'un robinet thermostatique, flexible de douche et douchette

### **B/ TERRASSE**

Une terrasse carrelée se trouve devant l'entrée principale du studio. Elle est équipée d'une pergola métallique démunie de sa toile.

### **C/ LE TERRAIN**

Le terrain n'est pas entretenu.  
Il s'agit d'un terrain vague.  
Il est délimité à l'Est par un muret maçonné surmonté d'une clôture grillagée.  
A l'Ouest par un mur mitoyen délimitant la maison correspondant aux lots 1 et 2 au dire des occupants rencontrés.  
Au Nord un mur maçonné délimite le terrain du fond voisin.  
L'accès au terrain se fait depuis l'Impasse Beau Site par le franchissement d'un portail commun et par l'utilisation d'un petit escalier se trouvant au bout de la courette qui conduit au terrain et au studio ci-dessus décrits.

Un petit appentis dans lequel se trouve le cumulus électrique est accolé à la construction.

Les lieux sont sommairement meublés et semblent abandonnés.  
Ils sont libres de toute occupation.

La construction est reliée à une fosse septique.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur BAHROU est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de 25.66 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs sont portées ci-après les conclusions des diagnostics annexés au présent.

#### Amiante

Les diagnostics n'ont révélé aucun matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

#### Etat Termite/Parasitaire

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

#### Électricité

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

#### DPE



#### ACHEVEMENT DES TRAVAUX - DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Il est impossible de déterminer la date de construction de l'immeuble, qui était déjà construit lors de l'acquisition par xxxxxx le 11 juin 2010.

Une note de renseignement d'urbanisme sera annexée aux présentes.

#### CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

xxxxxxx est propriétaire des biens et droits et biens immobiliers dont s'agit, pour les avoir acquis suivant acte de Maître CHOUKROUN, notaire à Marseille le 11/06/2010 publié le 18/10/2010 vol.2010P n°4942.

ORIGINE ANTERIEURE :

Attestation immobilière après décès de Maître CHOUKROUN notaire du 11/06/2010, publiée le 02/08/2010 vol.2010P n°3646.

ORIGINE ENCORE ANTERIEURE :

Acte de Maître COQUARD, lors notaire à Marseille, du 09/03/1961 publié le 17/03/1961 vol.2931 n°5.

**CHAPITRE CINQUIEME**  
**CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

Article 1 CONDITIONS RELATIVES A L'ADJUDICATAIRE

Le candidat adjudicataire devra justifier de sa capacité à enchérir.

Si plusieurs personnes se réunissent pour rapporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et à l'exécution pleine et entière de toutes les clauses et conditions du cahier des conditions de la vente et de l'adjudication.

Il y aura indivisibilité et solidarité des héritiers de l'adjudicataire ou des co-adjudicataires.

Article 2 CONDITIONS POUR ENCHERIR ET SURENCHERIR

Conformément à la Loi, les enchères sont reçues par le ministère d'Avocat postulant devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

Toute personne souhaitant faire porter des enchères doit justifier à son Avocat de garanties de paiement.

En application, notamment des articles 74 et 95 et suivants du décret susvisé, le séquestre est le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Marseille, l'Avocat chargé de porter les enchères pourra exceptionnellement être séquestre temporaire à charge de verser les fonds au Bâtonnier dans les meilleurs délais.

### Article 3 TITRES ET DOCUMENTS

Le poursuivant remettra, à première demande de l'adjudicataire les titres de propriété en sa possession relativement à l'immeuble vendu. En toute hypothèse l'adjudicataire est autorisé à se les faire délivrer par tout détenteur.

L'Avocat poursuivant devra communiquer à l'Avocat de l'adjudicataire toutes pièces utiles de la procédure et notamment les extraits d'actes de naissance ou documents relatifs à l'identité de la partie saisie ou des colicitants pour lui permettre la certification d'identité prévue par la Loi et lui remettre les extraits de la matrice cadastrale et le cas échéant, les documents d'arpentage nécessaires à la publication du jugement d'adjudication.

Cette communication devra être effectuée dès le paiement des frais de poursuite

### Article 4 PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

L'adjudicataire est tenu de publier le "titre de vente" à la Conservation des hypothèques compétente dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle l'adjudication est devenue définitive. Passé ce délai, le créancier poursuivant la distribution pourra effectuer la formalité. Dans tous les cas, les frais de publication sont à la charge de l'adjudicataire.

L'Avocat qui le publiera devra simultanément requérir un état hypothécaire sur cette formalité dont le coût lui sera remboursé par l'Avocat qui poursuivra la distribution.

Il devra justifier à l'Avocat poursuivant de l'accomplissement de la publication en remettant copie certifiée par lui conforme de l'état sur formalité qu'il aura requis ainsi que la copie certifiée par lui conforme des mentions de sa publication apposées sur le titre.

### Article 5 LICITATION - PURGE DES INSCRIPTIONS

Sauf mains levées amiables, s'il y a lieu de purger les hypothèques, elle sera à la charge de l'adjudicataire qui supportera définitivement les frais, sauf en cas de surenchère.

### Article 6 ABSENCE DE GARANTIE



Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de Justice sous réserve notamment de l'application des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers pour quelque cause que ce soit.

#### Article 7 TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication.

Avant la consignation du prix et le règlement des frais de la vente, il ne peut accomplir aucun 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.

L'adjudicataire se trouvera purement et simplement subrogé activement et passivement dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir aux précédents propriétaires du bien présentement mis en vente.

#### Article 8 ENTREE EN JOUISSANCE

8.1 Si l'immeuble est libre de location, l'adjudicataire -bien que propriétaire par le seul effet de l'adjudication- n'entrera en jouissance qu'à l'expiration des délais de surenchère, au jour de l'adjudication définitive, après paiement intégral des frais et émoluments de l'adjudication.

Il ne pourra cependant faire aucune modification à l'immeuble avant paiement de son prix et de ses accessoires.

8.2 Si l'immeuble est occupé par le saisi ou par un occupant de son chef, l'adjudicataire ne pourra mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose qu'à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

8.3 Si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, l'adjudicataire ne percevra les loyers qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

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

#### Article 9 SERVITUDES

L'adjudicataire jouira, qu'il y en ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de la vente ou dans les actes ou conclusions subséquentes, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des règlements et des Lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription, et généralement quelles que soient leur nature et leur origine, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits s'il s'agit d'une saisie immobilière, ou des vendeurs dans les autres cas.

#### Article 10 IMPOTS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les impôts et charges de toute nature à compter du jour de l'adjudication.

Pour la taxe d'habitation ou impôt similaire, elle est due par l'occupant au 1<sup>o</sup> janvier de l'année de la vente.

Sans préjudice de la solidarité fiscale, les taxes foncières sont dues par le propriétaire au 1<sup>o</sup> janvier, l'adjudicataire étant tenu au remboursement de cette taxe au saisi pour la période allant du jour de l'adjudication au 31 décembre de cette première année.

Pour les charges de copropriété dues au jour de l'adjudication par le copropriétaire vendu, le syndicat ne pourra faire valoir ses droits sur le prix d'adjudication qu'en se prévalant dans les formes légales des privilèges que lui accorde la loi ou des sûretés qu'il a pu prendre pour la sauvegarde de ses droits.

#### Article 11 ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Si, avant l'adjudication, il n'est pas justifié d'une assurance en cours de validité couvrant l'immeuble, l'adjudicataire sera tenu de l'assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement

solvable et ce pour une somme au moins égale au prix d'adjudication.

Dans le cas contraire, l'adjudicataire sera tenu d'assurer l'immeuble ou de maintenir les assurances en cours, le capital assuré devant être au moins égal au prix d'adjudication.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

#### Article 12 SINISTRES

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie, aux vendeurs ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

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

#### Article 13 BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations régulièrement consenties pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, sauf à donner congé suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, et sans diminution de son prix, des loyers et cautionnements qui auraient été payés d'avance.

#### Article 14 LICITATION - CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION

Sauf si le Tribunal en décide autrement, en cas de vente par licitation ou en la forme de vente de biens de mineurs, les dépens relatifs à la décision ordonnant la vente aux enchères publiques sont payables en déduction du prix par l'adjudicataire dans les deux mois ; les frais postérieurs à ladite décision ordonnant la vente sont toujours payables en sus du prix.

Si l'enchère est rapportée par un colicitant, et s'il demande à bénéficier de la présente clause, sa déclaration vaudra engagement de sa part, comme de la part de ses colicitants, d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée au procès-verbal et d'en faire remonter son attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La surenchère, même par un colicitant et même en cas d'adjudication au bénéfice de la présente clause par un autre colicitant, est possible.

#### Article 15 PREEMPTION

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption ou assimilé institués par la Loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

#### Article 16 ELECTION DE DOMICILE

Domicile sera élu de droit par toutes les parties ayant constitué Avocat au cabinet de celui-ci.

Tout acte quelconque relatifs à la procédure de vente et à ses suites sera valablement notifié ou signifié audit domicile élu, y compris par le Greffe.

#### Article 17 LES FRAIS

Les frais taxés de poursuite, au prorata des mises à prix figurant dans la publicité en cas de pluralité de lots, les émoluments dus aux Avocats selon le tarif en vigueur, les droits de mutation, le

cas échéant la taxe à la valeur ajoutée et les droits et taxes hypothécaires seront réglés par l'adjudicataire dans les deux mois de l'adjudication définitive.

#### Article 18 FRAIS EN CAS DE RETRAIT DANS LES VENTES AVEC LOTS

S'il y a plusieurs lots et qu'un ou plusieurs d'entre eux sont retirés de la vente avant l'ouverture des enchères, les autres lots supporteront les frais préalables proportionnellement à leur mise à prix telle que figurant dans la publicité.

Si le retrait intervient au cours des enchères, la quote-part des frais préalables afférente aux lots retirés sera réglée par le ou les adjudicataires du ou des autres lots à titre de frais privilégiés de poursuite de vente, mais en diminution de leur prix d'adjudication.

#### Article 19 FRAIS EN MATIERE DE SURENCHERE

En cas de surenchère, les adjudicataires des lots surenchérés supporteront les frais de la première vente calculés comme ci-dessus et au prorata des frais de revente sur surenchère établis proportionnellement aux mises à prix de vente de cette dernière telles que figurant dans la publicité.

#### Article 20 T.V.A.

Si l'immeuble présentement vendu hors taxe est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au Trésor, pour compte et en l'acquit du vendeur et à sa décharge, en plus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être rendu redevable en raison de l'adjudication compte tenu des droits à déduction, sauf à l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales, auquel cas, il sera tenu au paiement des droits qui en résulteraient, lequel sera libératoire.

L'adjudicataire 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 21 PAIEMENT DU PRIX ET INTERETS

##### 21.1 - CAS GENERAL

L'adjudicataire sera tenu de verser le prix entre les mains du Séquestre, à peine de réitération des enchères, dans le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive.

Passé ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à complet versement du prix entre les mains du Séquestre.

A défaut de versement dans le délai de deux mois, l'adjudicataire devra supporter le coût de l'inscription du privilège du vendeur et de sa radiation ultérieure.

Si le prix n'est pas versé dans les quatre mois, il sera productif d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points, à compter de l'adjudication.

Tout créancier titulaire d'une hypothèque conventionnelle ou d'un privilège inscrit ou d'une hypothèque judiciaire définitive, de premier rang ou devenu de premier rang, aura la faculté de se soustraire au versement du prix entre les mains du Séquestre, provisoirement et à ses risques et périls, à condition de l'en aviser par écrit. Il sera tenu aux intérêts de retard ci-dessus sur la partie du prix qui excéderait sa collocation.

## 21.2 - VENTES SUR LIQUIDATIONS JUDICIAIRES

En cas de vente d'immeubles sur liquidation judiciaire, le prix sera payé par l'adjudicataire entre les mains du liquidateur judiciaire dans les trois mois de l'adjudication, lequel devra en délivrer reçu par retour.

Il est rappelé qu'en cette matière, le prix est productif d'intérêts de retard à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive.

Dans l'hypothèse où le prix aurait été versé entre les mains du Bâtonnier, celui-ci devra le transmettre au liquidateur dès l'expiration des délais de bonne fin d'encaissement bancaire, sans intérêt à sa charge contre le même reçu.

## 21.3 - VENTES SUR LICITATION

Sauf si l'adjudicataire colicitant a demandé à bénéficier de la clause dite d'attribution prévue par l'article 14 ci-dessus, il devra se conformer à l'article 21.1.

## Article 22 SEQUESTRE ET AVOCAT-REPARTITEUR

### *22.1 SEQUESTRE*

Sauf en matière de liquidation judiciaire, les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

S'agissant de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution, en application des articles 56 et 58 du décret du 27 juillet 2006, le Notaire rédacteur de l'acte de vente consignera, entre les mains du séquestre conventionnel, séparément, le prix de vente amiable d'une part, les frais taxés de poursuite, les émoluments de vente dus à l'Avocat poursuivant en application du Tarif de la Postulation d'autre part.

Le versement de toutes ces sommes est effectué entre les mains du Bâtonnier, séquestre conventionnel, avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution qui sera faite aux créanciers, selon le rang auquel ils peuvent prétendre être colloqués et subsidiairement à l'ancien propriétaire. Il les conservera jusqu'à l'issue de la procédure de distribution du prix d'adjudication.

### *22.2. AVOCAT-REPARTITEUR*

La procédure en vue de la répartition des sommes détenues par le séquestre conventionnel sera diligentée par l'Avocat

poursuivant la distribution -ci-après dénommé " Avocat-répartiteur " par souci de bien le distinguer de l'Avocat ayant poursuivi la saisie immobilière- conformément aux dispositions des articles 107 et suivants du décret du 27 Juillet 2006 modifié.

a.- Lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil, c'est le séquestre qui est chargé de vérifier la régularité de la demande. Si toutes les conditions de l'article 112 sont réunies, il procède au règlement dudit créancier et éventuellement du débiteur saisi. En cas de difficulté, le séquestre peut saisir le Juge de l'Exécution.

b.- Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux dispositions de l'article 2214 c.civ et, s'il les connaît, répondant aux dispositions du 1<sup>o</sup>bis de l'article 2374 et de 2375 du c.civ, c'est l'Avocat-répartiteur qui leur notifie la demande d'actualisation des créances, qui reçoit les conclusions d'actualisation, qui élabore le projet de distribution en convoquant éventuellement les créanciers, qui notifie le projet de distribution aux créanciers de l'immeuble et au débiteur.

b1.- A défaut de contestation ou de réclamation dans le délai de 15 jours suivant la réception de la notification, c'est l'Avocat-répartiteur qui saisit le Juge de l'Exécution en vue de l'homologation dudit projet.

b2.- Dans le cas contraire, c'est l'Avocat-répartiteur qui convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur.

b2.1.- S'ils s'accordent sur la répartition, l'Avocat-répartiteur dresse un procès-verbal de cet accord, qui sera signé par les créanciers et le débiteur, qu'il soumettra au Juge de l'Exécution qui le rendra exécutoire après en avoir vérifié la régularité.

b2.2.- A défaut d'accord, c'est l'Avocat-répartiteur qui saisit par voie de conclusions le Juge de l'Exécution en lui transmettant le projet de distribution et un procès-verbal lui exposant les difficultés outre tous les documents utiles.

Lorsque le Juge de l'Exécution a rendu exécutoire l'accord amiable de distribution du prix établi par l'Avocat-répartiteur ou lorsqu'il rend une décision établissant l'état des répartitions en cas de désaccord entre les parties, c'est l'Avocat-répartiteur qui notifie sans délai la décision devenue définitive au séquestre afin



qu'il procède aux règlements des différentes parties dans le mois de ladite notification.

L'avocat-répartiteur pourra facturer des honoraires pour le travail accompli. Ces honoraires seront répartis au prorata des sommes revenant à chacun des bénéficiaires de la distribution.

### Article 23 REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'adjudicataire 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.

Lesdits frais comprennent les frais de poursuite et les émoluments.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de la vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement ou le versement du prix et des intérêts sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication.

Passé un délai de deux mois, suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

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

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER - ENCHERES ET MISE A PRIX**

Les droits et biens immobiliers situés sur la commune de PLAN DE CUQUES 13380, 52 Promenade du Cavaou, lieudit Mestouffi, cadastré AA n°222 pour 10a et 64ca, soit le lot n°3 de la copropriété, constitué par la totalité du bâtiment B - ci-dessus plus amplement désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie de vente forcée à l'audience des Criées du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de Marseille, dans les locaux du Tribunal d'Instance, Place Monthyon - Salle Borely, 13006 MARSEILLE sur la mise à prix fixée à 100.000 €uros (cent mille euros).

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre les clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, Maître Guillaume BORDET, avocat poursuivant, en son cabinet le 20 novembre 2019.