

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressées par Maître Guillaume BORDET, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant en ladite ville, 12 rue Stanislas Torrents 13006, destinées à être déposées au Secrétariat Greffe du Tribunal de Grande Instance de ladite ville pour servir à la vente aux enchères publiques, des biens et droits immobiliers suivants, en un lot :

- dans un ensemble immobilier dénommé REVOLUTION, situé à MARSEILLE 13003, Boulevard de la Révolution et Boulevard Cabasson, cadastré 811 section A n°122, lieudit 1 Boulevard Joseph Cabasson, les lots 248 & 273 de la copropriété, soit respectivement :
 - 1°) une cave portant le n°4 du bât.C3
 - 2°) un appartement situé au 1^{er} étage du bloc C Bât. C3

- dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE 13003 cadastré 811 section A n°109 lieudit 8 Traverse du Bon Secours : le lot n°1 soit un garage et les 6/1000èmes indivis des parties communes des constructions, et les 19/10000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier

SUR LA MISE A PRIX DE 40.000. €

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

CHAPITRE PREMIER - QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie par :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « **LA REVOLUTION** » sis à MARSEILLE 13003, Boulevard de la Révolution, pris en la personne de son syndic en exercice le CABINET OTIM IMMOBILIER, SAS au capital de 661.854 € - immatriculé au RCS de Marseille sous le n°326.991.460 dont le siège social est à MARSEILLE 13006 – 20 Avenue de Corinthe, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège es qualité,

CREANCIER POURSUIVANT,

Ayant Maître Guillaume BORDET, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant en ladite ville, 12 Rue Stanislas Torrents 13006,

CONTRE :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITEUR SAISI.

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE :

Suivant jugement en date à MARSEILLE du 06/09/2010, le Tribunal d'Instance de MARSEILLE a condamné Mademoiselle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX à payer au Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier « La Révolution » à MARSEILLE, la somme en principal de 7.074,18 € en principal, avec intérêts au taux légal à compter du 29/04/2010 décompte arrêté au 10/02/2014.

Cette décision est devenue définitive.

Les mesures d'exécution mises en œuvre n'ont pas permis le recouvrement des sommes dues.

En vertu de cette décision, notre exposant est créancier à l'égard de Mademoiselle XXXXXXXXXXXX des sommes suivantes :

- principal.....	7.074,18 €
- intérêts à compter du 29/04/2010 calcul arrêté au 18/11/2014	1.389,81 €
- article 700.....	400,00 €
- droit proportionnel	17,36 €
- coût de l'acte	177,63 €
- dépens	<u>MEMOIRE</u>
TOTAL sauf mémoire	9.058,98 €

Mademoiselle XXXXXX ne s'est pas acquittée des sommes mises à sa charge.

Il lui a été délivré commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP BRUGUIERE SAFFON MASCRET FORNELLI, huissiers de justice à MARSEILLE en date du 16/12/2014 régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques – MARSEILLE 1 - le 20/01/2015 vol.2015S n°5.

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION ET DESCRIPTION DES BIENS A VENDRE :

Article 1^{er} : Sur la commune de MARSEILLE 13003 dans l'ensemble immobilier dénommé REVOLUTION, situé Boulevard de la Révolution et Boulevard Cabasson, cadastré 811 section A n°122 lieudit 1 Boulevard Joseph Cabasson, les lots 248 & 273 de la copropriété, soit respectivement :

1°/ une cave portant le n°4 du Bâtiment C3 et les 500/1000èmes indivis des parties communes de l'ensemble immobilier, et les 1/1000èmes indivis des parties communes de chacun des bâtiments bloc immobilier, outre les 1/327/1000èmes indivis des parties communes copropriétaires de l'immeuble C3 dépendant du bloc C

2°/ un appartement situé au 1^{er} étage à droite du bloc C immeuble C3, et les 464/100.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier et les 3/127.000èmes indivis des parties communes copropriétaires de l'immeuble C3 dépendant du bloc C.

Il ressort d'un procès-verbal descriptif annexé aux présentes clauses et conditions de la vente, établi par la SCP BRUGUIERE

SAFFON MASCRET FORNELLI SAGLIETTI KOUBY, huissiers de justice en date du 16 avril 2014 que les biens et droits immobiliers objet des présentes consistent en un appartement situé au 1^{er} étage du Bât. C3 composé d'une entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine avec un débarras, deux chambres, une salle de bains et un wc indépendant, ainsi qu'une cave en sous-sol.

D'une manière générale l'huissier a pu constater que l'appartement situé au premier étage à droite en façade de l'immeuble est composé d'une entrée distribuant un salon, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC indépendant.

Les lieux sont de manière générale dans un état défraîchi et en mauvais état d'usage.

Les lieux sont occupés par Madame XXXXXXXXXX et sa famille.

La société ARCOGEX a procédé aux diagnostics techniques et aux certificats de mesurage.

La surface habitable totale Loi Carrez est de 67,62 m².

Les biens et droits immobiliers objets du présent cahier des conditions de la vente ont été classés dans la catégorie C pour le diagnostic de consommation énergétique, et en catégorie D pour l'émission de gaz à effet de serre.

Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Pour ce qui est de l'installation intérieure d'électricité, l'expert a pu constater qu'elle comportait des anomalies, pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle présente.

Des anomalies ont été constatées concernant l'état de l'installation intérieure de gaz, qui devront être réparées.

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

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Le rapport de la société ARCOGEX est annexé au présent.

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte de Maître DIGNE, notaire à Marseille, le 27 juin 1963 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 07/11/1963 vol.3748 n°26.

Article 2° : dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE 13003 lieudit 8 Traverse du Bon Secours, cadastré 811 section A n°109 le lot n°1 soit un garage et les 6/1000èmes indivis des parties communes des constructions, et les 19/10000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;

Il ressort d'un procès-verbal descriptif annexé aux présentes clauses et conditions de la vente, établi par la SCP BRUGUIERE SAFFON MASCRET FORNELLI SAGLIETTI KOUBY, huissiers de justice en date du 23 janvier 2015 que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont constitué en un garage situé immédiatement à droite lorsqu'on franchi le portail d'accès à la cour.

Ce garage est utilisé pour le stockage de divers objets, dont Madame XXXXXXXXX n'a pas l'utilité.

Madame XXXXXXXXX indique qu'elle ne possède pas la clé de ce box, protégé par une porte basculante enfoncée, équipée d'une serrure à clé plate qui ne ferme pas correctement.

Le sol est couvert d'une dalle de béton, les murs et le plafond sont en agglomérés de ciment.

Il a été établi un rapport de synthèse par la société ARCOGEX duquel il ressort l'absence d'indice d'infestation de termites souterraines, l'absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte de Maître DURAND, notaire à Marseille, le 12/08/1966 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 02/03/1967 vol.4973 n°9, ayant fait l'objet d'un additif acte de Maître DURAND notaire à Marseille du

04/01/1967 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le
07/03/1967 vol.4977 n°8.

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

Il appert des titres que les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent cahier des clauses et conditions de vente, sont situés dans des immeubles construits depuis plus de 30 ans.

Situation d'urbanisme :

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

Ainsi au surplus lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autre pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de MARSEILLE Nord, ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral délivré.

Article 1^{er} :

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
Commune de MARSEILLE

PROPRIETAIRE	SECTION	N°PLAN	LIEUDIT
XXXXX XXXX	811 A	122	5 Bd Cabasson 13003

Article 2°:

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
Commune de MARSEILLE

PROPRIETAIRE	SECTION	N°PLAN	LIEUDIT
XXXX XXXXX	811 A	109	8 Trav.Bon Secours 13003

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COPROPRIETE

Pour permettre l'application des dispositions de l'article L.721-1-3° du Code de la Construction et de l'Habitation, il est indiqué :

Article 1^{er} : il sera annexé au présent cahier des clauses et conditions de la vente l'ensemble des éléments permettant l'appréciation de la situation des biens vendus au regard des dispositions ci-dessus précitées

Il peut d'ores et déjà être indiqué que la copropriété n'est pas placée sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et qu'il n'existe pas de mandataire ad hoc en application des articles 29-1 A et 29-1 de la loi précitée.

Article 2° :

il sera annexé au présent cahier des clauses et conditions de la vente le règlement de copropriété ainsi que les informations relatives au budget de charges du lot considéré.

Il peut d'ores et déjà être indiqué que la copropriété n'est pas placée sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et qu'il n'existe pas de mandataire ad hoc en application des articles 29-1 A et 29-1 de la loi précitée.

Sont annexés au présent cahier des clauses et conditions de vente :

- Les procès verbaux des assemblées générales des années des 28/09/2011, 05/12/2012 et 20/06/2013
- Le carnet d'entretien

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

I - ORIGINE ACTUELLE

Madame XXXXXX est propriétaire des biens et droits immobiliers objet du présent cahier des clauses et conditions de vente, pour les avoir acquis de Monsieur et Madame Jacques Claude BOUSQUET, suivant acte de Maître Pascale BRANCHE, notaire associé à MARSEILLE, du 26 JUILLET 2005, publié au service de la publicité foncière MARSEILLE 1, le 26/09/2005 vol.2005P n°6431.

II – ORIGINE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent cahier des conditions de la vente appartenaient à Monsieur BOUSQUET suivant acte de donation partage, en nue propriété, acte reçu par Maître DIGNE notaire à MARSEILLE le 09/07/1990

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^o janvier de l'année de la vente.

Sans préjudice de la solidarité fiscale, les taxes foncières sont dues par le propriétaire au 1^o 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 le prorata des frais de revente sur surenchère établi 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°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 biens et droits immobiliers situés sur la commune de MARSEILLE 13003 :

- dans l'ensemble immobilier dénommé REVOLUTION, situé Boulevard de la Révolution et Boulevard Cabasson, cadastré 811A n°122 lieudit 1 Boulevard Joseph Cabasson, les lots 248 & 273 de la copropriété, soit respectivement une cave en sous-sol et un appartement au 1^{er} étage à droite du bloc C immeuble C3,
- dans un ensemble immobilier cadastré 811 section A n°109 lieudit 8 Traverse du Bon Secours : le lot n°1 soit un garage et les 6/1000èmes indivis des parties communes des constructions, et les 19/10000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier :

ci-dessus plus amplement désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie de vente forcée par-devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des criées devant le Juge de l'Exécution du T.GI. DE MARSEILLE, Place Monthyon (13006) sur la mise à prix fixée à quarante 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 charges a été fait, rédigé et dressé par moi, Guillaume BORDET, avocat poursuivant, en mon cabinet le XXXXXXXXXXXXX.