



## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions dressées par Maître **Karine DABOT**, Avocat à la Cour, pour être déposé au Greffe du Tribunal de Grande d'Aix-en-Provence, afin de parvenir à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière savoir:

Dans un ensemble immobilier dénommé **RESIDENCE LE FOUQUET** sis à **13127 Vitrolles, Chemin de la Rangue, Quartier Lou Roucas** en un seul lot d'adjudication de :

**- Le Lot n°125 :**

Ce lot comprend la propriété privative et particulière d'un Appartement de Type 4 situé au 3<sup>ème</sup> étage du Bâtiment C1, et les 38/10.000<sup>o</sup> indivis des parties communes générales.

**- Le Lot n°133 :**

Ce lot comprend la propriété privative et particulière d'un local à usage de cave sis au sous-sol du Bâtiment C1, et les 2/10.000<sup>o</sup> indivis des parties communes générales.

**SUR LA MISE A PRIX DE :**

**TRENTE MILLE EUROS.....30.000,00 €**

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

**QUALITE DES PARTIES :**

**LA PRESENTE VENTE A LIEU A LA REQUETE DE :**

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LE FOUQUET sis à **13127 Vitrolles, Chemin de la Rangue, Quartier Lou Roucas**, agissant par son syndic en exercice le Cabinet THINOT, S.A.S d'Administration de biens au capital de 50.000 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro B 301 985 271, dont le siège social est à 13006 Marseille, 18 Rue Armény, poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège domicilié.

**CREANCIER POURSUIVANT.**

Ayant pour Avocat Maître **Karine DABOT**, Avocat à la Cour, dont le Cbinet est 4 Avenue Marcel Pagnol, l'Atrium – Entrée Bâtiment A B.P 13604 AIX-EN-PROVENCE Cédex.

**CONTRE:**

Monsieur Patrick Serge DESRAYAUX, Commercial, né le 8 Février 1956 à Marseille, de nationalité française, divorcé et non remarié de Madame Chantal Thérèse DITTA,

Domicilié et demeurant à 13127 Vitrolles, Résidence LE FOUQUET Bât C1 Quartier Lou Roucas.

**DEBITEUR.**

**Défaillant.**

**1°- TITRE DU CREANCIER POURSUIVANT :**

Un Jugement rendu en dernier ressort par la Juridiction de Proximité près le Tribunal d'Instance de Martigues le **16 Juin 2009** signifié le **18 Septembre 2009** par la **SCP DUPLAA DUPLAA SOUMILLE**, Huissiers de Justice à Aix-en-Provence, et non frappé d'opposition tel que cela résulte d'un certificat de non opposition délivré par Monsieur le greffier en Chef de la Juridiction de Proximité de Martigues le **26 Novembre 2009**.

## **2°- SOMMES DUES EN VERTU DE CE TITRE :**

**Ce sont les sommes qui ont été commandées.**

- Principal.....**2.051,45 €**  
[comptes arrêtés au 06/01/2009]

- Intérêts au taux légal à compter du 19/11/2008 :

◆ Du 19/11/2008 au 31/12/2008  
(3,99% l'an).....**9,42 €**

◆ Du 01/01/2009 au 31/12/2009  
(3,79% l'an).....**77,75 €**

**Du 1<sup>er</sup>/01/2010 au 31/12/2010....**

- Frais article 700 portés audit Jugement.....**600,00 €**

- Coût du présent acte.....**Mémoire**

**- Total sauf mémoires.....2.738,62€**

## **3°- COMMANDEMENT DE PAYER :**

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP DUPLAA DUPLAA MUSSO Huissiers de Justice à Aix-en-Provence, en date du 18 Janvier 2011 régulièrement publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques d'Aix-en-Provence, le 15 Février 2011, volume 2011 S N°5.

## **4°- BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS :**

### **DÉSIGNATION GENERALE:**

Il s'agit des biens et droits dépendant d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LE FOUQUET sis à **13127 Vitrolles, Chemin de la Rangue, Quartier Lou Roucas**, figurant au cadastre de ladite ville, Section CN n°119 pour une contenance de 5 A 60 Ca, CN n°301 pour 3 A 48 Ca, n°302 pour 4 A 14 Ca, n°314 pour 22 A 95 Ca, n°316 pour 4 A 42 Ca, n°329 pour 11 A 97 Ca, n°331 pour 13 A 03 Ca, n°332 pour 5 A 95 Ca, n°333 pour 15 A 62 Ca, n°342 pour 3 A 48 Ca, n°357 pour 17 A 48 Ca, n°362 pour 53 Ca, tel que cela résulte d'un règlement de copropriété publié le 18 Octobre 1963, volume 991, n°46, avec modificatif publié le 11 Septembre 1967, volume 2018 n°18, avec Etat Descriptif de Division complémentaire publié le 27 Octobre 1967, volume 2052 n°25, avec Etat Descriptif de Division complémentaire publié le 19 Février 1971, volume 3466 n°22, avec P.V de cadastre publié le 15 Juin 1982, volume 3731 n°11, avec modificatif publié le 24 Octobre 1988, volume 88 P n°6456, avec modificatif publié le 16 Octobre 1998, volume 98 P n°6449.

## **DÉSIGNATION PARTICULIERE :**

### **- Le Lot n°125 :**

Ce lot comprend la propriété privative et particulière d'un Appartement de Type 4 situé au 3<sup>ème</sup> étage du Bâtiment C1, et les 38/10.000° indivis des parties communes générales.

### **- Le Lot n°133 :**

Ce lot comprend la propriété privative et particulière d'un local à usage de cave sis au sous-sol du Bâtiment C1, et les 2/10.000° indivis des parties communes générales.

## **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Lesdits biens appartiennent à Monsieur DESRAYAUX pour les avoir acquis suivant acte dressé et reçu aux minutes de Maître Noël DURAND, Notaire à Vitrolles, le 11 Octobre 2007, publié au 2° Bureau des Hypothèques d'Aix-en-Provence le 22 Novembre 2007, volume 2007 P N°7514.

## **C - DESCRIPTION ET OCCUPATION DES LIEUX :**

La SCP DUPLAA DUPLAA SOUMILLE, Huissiers de Justice Associés, a établi un Procès Verbal Descriptif des lieux annexé au présent cahier des charges et auquel il convient de se référer pour de plus amples renseignements.

## **5 - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I - CONDITIONS GENERALES**

Il est déposé avec le présent cahier le texte des conditions générales prévu par l'ordre des avocats du Barreau de Marseille, pour les conditions générales de l'adjudication, ainsi qu'un état hypothécaire délivré par le 2° Bureau des Hypothèques d'Aix-en-Provence sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

Il sera déposé dès que les pièces seront en la possession de l'avocat poursuivant, la copie complète de l'assignation délivrée au débiteur saisi avant la date du présent dépôt, soit le **15 Avril 2011**, ainsi que la note de renseignements d'urbanisme, le Procès Verbal Descriptif et les diagnostics techniques sur les lieux.

## **II - CONDITIONS PARTICULIERES :**

§ 1 - LES ADJUDICATAIRES devront faire leur affaire personnelle des locations verbales ou écrites, ou des occupations qui pourraient grever l'immeuble, faisant l'objet du présent cahier des charges.

A CET EFFET, il leur appartient de se renseigner directement et personnellement auprès des locataires ou des occupants des lieux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative.

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

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

Il appartiendra au locataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne sont en aucun cas compris dans la présente vente .

Ils ne pourront en aucune manière rechercher le poursuivant ou le rédacteur du présent du fait de la présence de meubles dans les locaux saisis et ils ne pourront non plus disposer desdits meubles qui ne leur appartiennent pas.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

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

§ 4 - L'adjudicataire futur est informé de ce que les biens et droits immobiliers présentement vendus faisant l'objet du présent cahier des charges sont inclus dans le périmètre du Droit de préemption urbain de la Commune de Marseille et se trouvent donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en chef susnommé, au plus tard 30 jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de préemption urbain aux ventes par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

#### § 5 - Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique.
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code.
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du même Code.
4. Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<sup>ème</sup> alinéa du I du même article.
5. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de la vente.

## § 6 - PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES

L'adjudicataire futur sera tenu de purger les hypothèques inscrites à ses frais avancés afin de rendre son prix définitif et de libérer son immeuble conformément aux dispositions des articles 2183 et suivants du Code Civil.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

Les présentes clauses seront applicables tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication.

Elles auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

### **ARTICLE PREMIER**

#### **TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication définitive sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, en cas de surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisance, 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 nature ni de la solidité du sol et 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des Décrets n° 96-97 du 7 Février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n° 97-855 du 12 Septembre 1997 concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de vente, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives ou des éléments d'équipements collectifs.

Il sera subrogé tant activement que passivement dans tous droits réels ou personnels attachés aux biens appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

## ARTICLE DEUX

### SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 à se défendre des autres, à ses risques et périls, frais et fortunes sans aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou les créanciers.

## ARTICLE TROIS

### ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication et en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe « a » et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.
- d) Si l'immeuble est occupé en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et ce, en cas de surenchère, que du jour de l'adjudication définitive.

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

Par application de l'article **2210 du Code Civil**, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tous occupants de son chef.

Par application de l'article **2211 du Code Civil**, l'adjudicataire ne pourra, avant paiement du prix et des frais d'adjudication, 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.

#### **ARTICLE QUATRE**

#### **CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés dès l'adjudication définitive et notamment la taxe foncière qui sera calculée au prorata à compter de la date d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance, telle qu'elle est définie à l'article trois et conformément aux dispositions de l'article 6-2 du Décret du 17 Mars 1967.

#### **ARTICLE CINQ**

#### **BAUX ET LOCATIONS**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie.

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 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers et lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts

conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (terme à échoir).

La déclaration qui sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit par voie de conclusions, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article huit ci-après et les droits d'enregistrement et autres du jugement d'adjudication indiqués à l'article sept ci-après et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demande en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc...) et qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des conditions de vente et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Il supportera seul toutes les contestations de quelque nature que ce soit avec les locataires, fermiers ou occupants, qu'elles émanent de ceux-ci ou de lui-même.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux conclusions éventuelles sur les baux et locations à la fin du présent cahier des conditions de vente.

## **ARTICLE SIX**

### **ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie, dégâts des eaux et responsabilité civile auprès d'une compagnie notoirement solvable et ce, pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication et ce à compter du prononcé du jugement.

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

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

## **ARTICLE SEPT**

### **DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de Greffe et autres, auxquels l'adjudication donnera lieu.

En cas de vente amiable, il réglera les frais, taxes et impôts complémentaires qui seront établis par le Notaire rédacteur de l'acte.

Si l'immeuble présentement vendu hors taxes est soumis au régime de la T.V.A., mandat est donné à l'adjudicataire de verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, en tenant compte de ses droits à déduction.

Dans le cadre de ce mandat, l'acquéreur est pour le compte du vendeur expressément habilité à déduire la T.V.A. éventuellement payée en amont ou à réclamer la restitution correspondant aux droits à déduction omis.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le poursuivant ou son avocat, ni contre son propre avocat, de la recherche du montant et des justifications des droits à déduction que le saisi pourrait opposer à l'administration fiscale.

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

## **ARTICLE HUIT**

### **FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS DE VENTE**

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant en sus de son prix dès l'adjudication définitive, les déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du titre de vente. Il ne pourra être délivré une quittance des frais indépendamment du paiement des émoluments de vente.

En outre, il sera tenu au paiement des émoluments de vente tels que prévus aux articles 28 et suivants du Tarif de la postulation.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du titre de vente. Il ne pourra être délivré une quittance des frais indépendamment du paiement des émoluments de vente.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais seront supportés par les adjudicataires au prorata du prix de vente; seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

## **ARTICLE NEUF**

### **LEVEE ET PUBLICATION DU TITRE DE VENTE**

La délivrance du jugement d'adjudication valant titre de vente sera effectuée conformément aux dispositions des articles 87 à 90 du Décret du 27 Juillet 2006, après notification par acte du Palais aux Avocats constitués (article 673 et 678 du Nouveau Code de Procédure Civile).

L'avocat de l'adjudicataire sera tenu :

1° - De publier le titre de vente au Bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, dans les deux mois de l'adjudication et en tout cas au plus tard deux mois avant la date éventuelle de péremption du commandement ; en outre, il transmettra à l'avocat du poursuivant l'état sur formalité dès réception, pour permettre la distribution du prix.

2° - De notifier par acte du Palais à toutes les parties ayant constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité,

le tout aux frais de l'adjudicataire.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la

distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'adjudicataire en l'état du défaut de diligence de l'avocat de ce dernier.

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

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales aux frais de l'adjudicataire.

## **ARTICLE DIX**

### **DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX**

La CARPA d'AIX EN PROVENCE est désignée en qualité de Séquestre. Le prix de vente devra en conséquence être consigné entre ses mains.

L'Avocat répartiteur est chargé d'assurer la distribution du prix.

Le Séquestre servira pour les ventes sur saisie immobilière seulement et sur les sommes versées entre ses mains, après bonne fin d'encaissement, un intérêt égal à celui servi pour les consignations ordinaires par la Caisse des Dépôts et Consignations calculé jusqu'à la veille du chèque de règlement.

#### **◆ 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 de 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 la date du jugement d'adjudication, conformément à l'article L 313-3 du Code monétaire financier.

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.

#### ◆ 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 de la CARPA, celle-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.

#### ◆ EN CAS DE VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains du séquestre ci-dessus désigné dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

**Les frais de vente s'entendent non seulement des frais préalables exposés par le poursuivant, mais des émoluments fixés dans la proportion prévue à l'article 37 b in fine du Décret du 2 Avril 1960 (Tarif de la postulation) et suivant les taux fixés à l'article 29 du même décret.**

**Il est ici précisé qu'en cas de vente amiable après dépôt du cahier des conditions de vente, l'avocat poursuivant percevra, à titre de rémunération, un 1/2 émolument proportionnel sur la base du prix de cette vente.**

L'acquéreur réglera en outre les frais, taxes et impôts complémentaires qui seront établis par le Notaire.

#### ARTICLE ONZE L'AVOCAT REPARTITEUR

◆ **SON ROLE :**

La procédure en vue de la répartition des sommes détenues par le séquestre 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 créancier poursuivant ou le débiteur pourra saisir le Juge de l'Exécution.

b – Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux dispositions de l'article 2214 du Code Civil et, s'il les connaît, répondant aux dispositions du 1<sup>er</sup> bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code Civil, 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 le Juge de l'Exécution en lui transmettant le projet de distribution et un procès-verbal lui exposant les difficultés, conformément aux dispositions de l'article 122 du Décret, 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.

◆ **SA RETRIBUTION :**

La rétribution de *l'Avocat Répartiteur* s'ajoute aux frais et émoluments de vente.

Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers et le cas échéant le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article 47 du Tarif de la postulation, renvoyant aux articles 2 et 4 lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de *l'Avocat Répartiteur* sera calculée de la façon suivante :

- 4,5 % sur la tranche de 0 à 15.000 €,
- 3,5 % sur la tranche de 15.000 à 50.000 €,
- 2,5 % sur la tranche de 50.000 à 150.000€,
- 1,5 % sur la tranche de 150.000 à 300.000 €,
- 0,75 % au-delà de 300.000 €,

sur le montant des sommes qui seront distribuées aux créanciers, étant précisé que cette rétribution est plafonnée à la somme de 45.000 €.

## **ARTICLE DOUZE**

### **PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente, le créancier de premier rang, pourra par l'intermédiaire de son avocat, demander à la CARPA d'AIX EN PROVENCE, consignataire, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente,
- la copie de l'état ordonné des créances.

## **ARTICLE TREIZE**

## **PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU**

Avant le paiement intégral du prix et des frais de la vente l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens.

### **ARTICLE QUATORZE**

#### **TITRES DE PROPRIETE**

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession des titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **ARTICLE QUINZE**

#### **1 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant exerçant près le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE.

**L'avocat ne pourra être porteur que d'un seul mandat.**

L'enchère minimum ne sera en aucun cas inférieure à 1.000 Euros ; cependant, pour les immeubles de faible valeur et par dérogation à la présente règle, il pourra être fixé une enchère minimum de 500 Euros qu'il conviendra d'annoncer préalablement au début de la vente.

Conformément aux dispositions de l'article 74 du Décret du 27 Juillet 2006, l'Avocat devra se faire remettre par son mandant et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

#### **2 - LA NULLITE DES ENCHERES**

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article 76 du Décret du 27 Juillet 2006.

## **ARTICLE SEIZE**

### **DECLARATION D'ENCHERES**

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au Greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le Greffe en réfère au Juge qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

La faculté de déclarer command est expressément prohibée par l'article 2207 du Code Civil en matière de vente aux enchères.

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

## **ARTICLE DIX SEPT**

### **SURENCHERES**

**Selon les dispositions du Décret du 27 Juillet 2006, il est précisé :**

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les **dix jours** suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente et des frais préalables ainsi que des droits d'enregistrement calculés sur la base de la mise à prix.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article 7 du Décret du 27 Juillet 2006 et du second alinéa du présent article, à savoir : la validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation. Une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 du Décret y est jointe.

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Les frais qu'elle engendre sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles 72 à 82, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

## ARTICLE DIX HUIT

## LA REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés et les émoluments de vente, 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.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le Greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix et du paiement des frais taxés et des émoluments de vente.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

**Outre les mentions prescrites par les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :**

1° - La sommation d'avoir à payer le prix, les frais et les émoluments de la vente dans un délai de huit jours ;

2° - Le rappel des dispositions du second alinéa du nouvel article 2212 du Code Civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du Décret du 27 Juillet 2006.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'Exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'Exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article 101 du Décret du 27 Juillet 2006, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles 64 à 69 du Décret du 27 Juillet 2006.

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82 du Décret du 27 Juillet 2006.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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.

Selon l'article 2212 du Code Civil, l'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la 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.

L'adjudicataire sur réitération des enchères entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra les intérêts de son prix du jour fixé pour son entrée en jouissance, le tout sauf le recours de la partie saisie ou des créanciers contre l'adjudicataire défaillant pour les intérêts courus antérieurement et la différence de prix si le prix de revente est moindre.

Il devra faire publier son jugement d'adjudication dans les termes de l'article 10 ci-dessus et sera tenu de se conformer aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente en ce qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

## **ARTICLE DIX NEUF**

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## ARTICLE VINGT

### ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE et ne pourra avoir effet que par signification de constitution aux lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

## ARTICLE VINGT ET UN

### MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**30.000 € (TRENTE MILLE EUROS)**

#### **Audience d'orientation :**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

**Lundi 20 Juin 2011 à 09H00**

Ainsi fait et dressé par Maître Karine DABOT, Avocat poursuivant, demeurant à 13090 AIX EN PROVENCE, Bâtiment A « L'ATRIUM », 4, Avenue Marcel PAGNOL, 13090 AIX EN PROVENCE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A AIX EN PROVENCE,**

Le 21 Avril 2011

NORDJURIS  
SELARL INTERBARREAUX  
L'Atrium  
4 ave Marcel Pagnol  
BP 40556  
13092 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 2  
Tél. 04 42 38 19 83 - Fax 04 42 38 47 21

**Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :**

- assignation à l'audience d'orientation
- état hypothécaire à la date du commandement de payer valant saisie immobilière,
- procès-verbal descriptif de l'immeuble,
- arrêté préfectoral du 7 février 2006 et son annexe