

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE  
SAISIE IMMOBILIERE**

**AFFAIRE** : Syndicat des Copropriétaires LE PARC SAINT GEORGES c/

**CREANCIER POURSUIVANT**

Le Syndicat des copropriétaires  
Le Parc Saint-Georges  
Maître Nicolas MERGER  
Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE

**DEBITEUR SAISI**

Mme

**ADRESSE DES BIENS VENDUS :**

Avenue Marius Ruinat, 13700 MARIGNANE

**DEPOT AU GREFFE :**

**MISE A PRIX :**

TRENTE CINQ MILLE EUROS  
35.000,00 €

**AUDIENCE D'ORIENTATION :**

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, du lundi 21 septembre 2020 à 9 heures.

Clauses et conditions dressées par **Maître Nicolas MERGER**, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, pour être déposées au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, afin de parvenir à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière savoir :

**DESCRIPTION :**

**Vente en un lot :**

Les droits détenus par Madame x en qualité de propriétaire sur les lots n°359 (*appartement*), 360 (*cave*) et 441 (*parking*) au sein d'un immeuble en copropriété sis avenue Marius Ruinat, 13700 MARIGNANE figurant au cadastre de ladite ville Section CI 301 à CI 309, CI 312, CI 314 à CI 316, CI 318 à CI 321, CI 323 à CI 324, CI 326 à CI 328, CI 330, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître TRONQUIT, Notaire, le 11 juin 1966, publié le 1er juillet 1966, Volume 1691 n°10 et ayant fait l'objet d'un modificatif à règlement de copropriété établi par Maître TRONQUIT le 5 septembre 1967, publié le 22 septembre 1967, Volume 2027 n°21.

- Le lot 359 consistant en un appartement et les 40/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Le lot 360 consistant en une cave et les 3/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Le lot 441 consistant en une place de parking et les 6/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

**SUR LA MISE A PRIX DE :**

**TRENTE CINQ MILLE EUROS.....35.000,00 €**

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

**QUALITE DES PARTIES :**

**LA PRESENTE VENTE A LIEU AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE**

**PARC SAINT-GEORGES** située avenue Marius Ruinat, 13700 MARIGNANE, représenté par son Syndic en exercice, la Société CITYA SOGEMA, S.A.R.L. inscrite au RCS AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 523 068 179, dont le siège social est 1 avenue du Maréchal Juin, 13700 MARIGNANE, représentée par son Gérant en exercice domicilié audit siège en cette qualité,

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant constitué Maître Nicolas MERGER, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, dont le siège est situé 6 avenue Malherbe, 13100 AIX-EN-PROVENCE, en le Cabinet duquel domicile est élu,

**CONTRE :**

**Madame xxx**

DEBITRICE SAISIE

**I/ TITRE DU CREANCIER POURSUIVANT :**

La grosse dûment exécutoire d'un jugement du Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE en date du 6 janvier 2015 (*pièce n°2*), signifié à partie le 30 mai 2016 et devenu définitif le 30 juin suivant.

**II/ SOMMES DUES EN VERTU DE CE TITRE :**

Au 6 juillet 2020, cette créance se décompose de la manière suivante :

- ✓ Principal 36.632,36 Euros  
*Décompte arrêté au 02/01/2014*
- ❖ Avec intérêts légaux simple sur la somme de 32.326,88 € :  
+ 512,90 Euros  
du 05/11/2013 au 30/07/2016
  - au taux de 0,04 % (2013) = 2,05 €
  - au taux de 1,04 % (2014) = 12,93 €
  - au taux de 0,93 % (1<sup>er</sup> semestre 2015) = 149,08 €
  - au taux de 0,99 % (2<sup>nd</sup> semestre 2015) = 161,33 €
  - au taux de 1,01 % (1<sup>er</sup> semestre 2016) = 162,80 €

- au taux de 0,93 % (2<sup>nd</sup> semestre 2016)= 24,71 €

❖ Avec intérêts légaux simple sur la somme de 4.305,48 € :  
+ 67,58 Euros

du 09/04/2014 au 30/07/2016

- au taux de 1,04 % (2014)= 1,26 €  
- au taux de 0,93 % (1<sup>er</sup> semestre 2015)= 19,86 €  
- au taux de 0,99 % (2<sup>nd</sup> semestre 2015)= 21,49 €  
- au taux de 1,01 % (1<sup>er</sup> semestre 2016)= 21,68 €  
- au taux de 0,93 % (2<sup>nd</sup> semestre 2016)= 3,29 €

❖ Avec intérêts légaux majorés : + 8.489,52 Euros

du 31/07/2016 au 06/07/2020

- au taux de 5,93 % (2<sup>nd</sup> semestre 2016) = 916,53 €  
- au taux de 5,90 % (1<sup>er</sup> semestre 2017) = 1.071,77 €  
- au taux de 5,90 % (2<sup>nd</sup> semestre 2017) = 1.089,53 €  
- au taux de 5,89 % (1<sup>er</sup> semestre 2018) = 1.069,96 €  
- au taux de 5,88 % (2<sup>nd</sup> semestre 2018) = 1.085,84 €  
- au taux de 5,86 % (1<sup>er</sup> semestre 2019) = 1.064,51 €  
- au taux de 5,87 % (2<sup>nd</sup> semestre 2019) = 1.084,00 €  
- au taux de 5,87 % (1<sup>er</sup> semestre 2020) = 1.072,21 €  
- au taux de 5,84 % (2<sup>nd</sup> semestre 2020) = 35,17 €

✓ Article 700 600,00 Euros

❖ Avec intérêts légaux simple : + 9,63 Euros

du 06/01/2015 au 30/07/2016

- au taux de 0,93 % (1<sup>er</sup> semestre 2015)= 2,69 €  
- au taux de 0,99 % (2<sup>nd</sup> semestre 2015)= 2,99 €  
- au taux de 1,01 % (1<sup>er</sup> semestre 2016)= 3,02 €  
- au taux de 0,93 % (2<sup>nd</sup> semestre 2016)= 0,93 €

❖ Avec intérêts légaux majorés : + 139,03 Euros

du 31/07/2016 au 06/07/2020

- au taux de 5,93 % (2<sup>nd</sup> semestre 2016) = 15,01 €  
- au taux de 5,90 % (1<sup>er</sup> semestre 2017) = 17,55 €  
- au taux de 5,90 % (2<sup>nd</sup> semestre 2017) = 17,85 €  
- au taux de 5,89 % (1<sup>er</sup> semestre 2018) = 17,52 €  
- au taux de 5,88 % (2<sup>nd</sup> semestre 2018) = 17,78 €  
- au taux de 5,86 % (1<sup>er</sup> semestre 2019) = 17,43 €  
- au taux de 5,87 % (2<sup>nd</sup> semestre 2019) = 17,75 €  
- au taux de 5,87 % (1<sup>er</sup> semestre 2020) = 17,56 €  
- au taux de 5,84 % (2<sup>nd</sup> semestre 2020) = 0,58 €

✓ Dépens 161,03 Euros

✓ Frais de poursuite à ce jour : 1.130,98 Euros

- commandement de payer valant saisie immobilière : 401,76 €  
- procès-verbal descriptif : 289,22 €  
- diagnostics techniques obligatoires : 440,00 €

**SOIT AU TOTAL (Sauf mémoire) 47.743,03 Euros**

### III/ COMMANDEMENT DE PAYER :

Le commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré par de Maître Philippe DE MARANS, Huissier de justice

à MARTIGUES, sis 1 rue Alessandro Volta, 13500 MARTIGUES, le 21 janvier 2020 (*pièce n°3*)

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

**Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié le 24 février 2020 au 2<sup>ème</sup> bureau du Service de Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro de volume 2020 S n°2 (*pièce n°4*).**

#### **IV/ ASSIGNATION A COMPARAITRE ET DENONCE AUX CREANCIERS INSCRITS :**

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, en vue de l'audience d'orientation du 21 septembre 2020 à 9 heures, par exploit en date du 17 juillet 2020 délivré par Maître Philippe CUNIN, Huissier de justice à MARTIGUES, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R.322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (*pièce n°7*).

Dénonciation du commandement de payer valant saisie et assignation à comparaître à l'audience du Juge de l'exécution, a été régulièrement dénoncé au créancier inscrit par exploit de Maître Philippe CUNIN, Huissier de justice à MARTIGUES, le 17 juillet 2020, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (*pièce n°8*).

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE PARC SAINT GEORGES a fait inscrire une hypothèque légale sur les biens de Madame xxxx pour un montant de 9.007,46 € qui a été publiée au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE le 4 juillet 2004 sous les références Volume 2004 V n°2402 et renouvelée par acte du 4 juillet 2014, publié le même jour, sous les références volumes 2014 V n°2264.

#### **V/ DESIGNATION DU BIEN ET DES DROITS IMMOBILIERS SAISIS :**

En conséquence, il sera procédé à la vente judiciaire à l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE (13100), au plus offrant et dernier

enchérisseur, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

A) DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Vente en un lot :

Les droits détenus par Madame xxx en qualité de propriétaire sur les lots n°359 (*appartement*), 360 (*cave*) et 441 (*parking*) au sein d'un immeuble en copropriété sis avenue Marius Ruinat, 13700 MARIGNANE figurant au cadastre de ladite ville Section CI 301 à CI 309, CI 312, CI 314 à CI 316, CI 318 à CI 321, CI 323 à CI 324, CI 326 à CI 328, CI 330, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître TRONQUIT, Notaire, le 11 juin 1966, publié le 1er juillet 1966, Volume 1691 n°10 et ayant fait l'objet d'un modificatif à règlement de copropriété établi par Maître TRONQUIT le 5 septembre 1967, publié le 22 septembre 1967, Volume 2027 n°21.

- Le lot 359 consistant en un appartement et les 40/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Le lot 360 consistant en une cave et les 3/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Le lot 441 consistant en une place de parking et les 6/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le Syndic de l'immeuble est la Société CITYA SOGEMA, dont le siège social est situé 1 avenue du Maréchal Juin, 13700 MARIGNANE.

B) DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Ainsi qu'il résulte également d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 29 juin 2020 par Maître Philippe DE MARANS, Huissier de Justice à MARTIGUES, est annexé au présent cahier des conditions de vente (*pièce n°5*).

Il ressort de ce procès-verbal que les biens immobiliers consistent en :

« Lot numéro 359 :

*L'appartement objet de notre accédit se trouve dans un immeuble d'habitation collectif élevé de quatre étages sur entre sol dont l'entrée se fait côté rue Edmond Rostand.*

*L'appartement de notre accédit porte le numéro 359, il est situé au dernier étage, main gauche ».*

Le bien immobilier objet du procès-verbal de description est un appartement comprenant un vestibule, d'une pièce à vivre, d'un balcon loggia, d'un couloir de dégagement, d'une chambre ouvrant sur le balcon, d'une deuxième chambre, d'une salle de bain, d'un WC individuel et d'une cuisine.

Le chauffage est assuré par un chauffage collectif.

Lors du procès-verbal descriptif, l'Huissier a constaté que « *le niveau des équipements est faible* ».

Pour de plus amples informations, il convient de se reporter au procès-verbal descriptif, ci-annexé.

Ce procès-verbal contient les états et constats techniques prévus par la loi (*pièce n°*).

#### C) ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et les droits immobiliers ci-dessus décrits appartiennent à Madame X, partie saisie, suivant acte de vente établi par Maître CAPRA, Notaire, le 1er juillet 1993, publié à la Conservation des Hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE le 27 août 1993 sous les références Volume 93 P n°4832.

L'avocat poursuivant déclare avoir extrait l'origine de propriété des documents détenus régulièrement par le Service de Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE et dans les titres et documents à eux fournis à l'occasion de la présente procédure.

Par conséquent, l'avocat poursuivant décline toute responsabilité à raison des erreurs ou omissions qui auraient pu se glisser dans le contenu de l'origine de propriété, renvoyant tous intéressés à consulter tous titres ou documents relatifs à la partie saisie.

#### D) OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Il ressort du procès-verbal descriptif dressé le 29 juin 2020 que :

« *Nous n'avons pas connaissance des conditions d'occupation de cet appartement. Nous constatons sur place que la pièce à vivre est meublée de trois lits, que la première chambre est meublée de deux lits et la troisième chambre meublée de deux lits également.*

*Le nom de la requérante figure sur la boîte aux lettres ».*

S'agissant de la cave (lot n°360) :

« La cave est actuellement occupée par Monsieur x occupant l'appartement 347. Elle se situe à l'entresol, elle est identifiée 359, Monsieur x déclare l'occuper à titre gratuit et que les clés sont à la disposition d'un éventuel acquéreur.

*L'emplacement de parking n'a pas été localisé ».*

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Les renseignements qui sont 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.

#### E) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme ainsi que des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, y compris la Préfecture de MARSEILLE (13006) et le Ministère de l'Équipement et du Logement pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Les renseignements d'urbanisme pourront également être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble.

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

#### VI/ AUDIENGE D'ORIENTATION, MISE A PRIX, ADJUDICATION :



#### A) AUDIENCE D'ORIENTATION

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE du lundi 21 septembre 2020 à 9 heures, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-dessous reproduit :

#### **Article R. 322-15 :**

*« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».*

#### B) MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix de trente cinq mille euros (35.000,00 €).

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

L'article L.322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que : « Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchères, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initiale ».

L'article R.322-47 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que : « 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 ».*

C) REGLEMENT DES CHARGES ANTERIEURES A L'ADJUDICATION

Dans l'hypothèse où la procédure de distribution ne permettrait pas d'apurer l'intégralité de la dette de Madame x à l'égard du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE PARC SAINT GEORGES l'adjudicataire sera redevable, en sus du prix d'adjudication, de l'éventuel arriéré de charges de copropriété restant dues par le débiteur saisi.

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE :

### *Chapitre Ier : Dispositions générales*

#### **Article 1er - Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

#### **Article 2 - Modalités de la vente**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **Article 3 - Etat de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu

être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **Article 4 - Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

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.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

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.

#### **Article 5 - Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

**Article 6 - Assurances et abonnements divers**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

**Article 7 - Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

***Chapitre II : Enchères*****Article 8 - Réception des enchères**

Les enchères ne seront portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant exerçant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

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

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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.

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

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

#### **Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, 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 désigné à l'article 13, **représentant 10 % du montant de la mise à prix**, sans que ce montant ne puisse être inférieur à 3.000,00 €.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**Article 10 - Surenchère**

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

**Article 11 - Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la

différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **Article 12 - Transmission de propriété**

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

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 13 - Désignation du séquestre**

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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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



**Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

**Article 15 - Vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

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

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

#### **Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **Article 17 - Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres

dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **Article 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### ***Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente***

#### **Article 19 - Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à

avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **Article 20 - Entrée en jouissance**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

#### **Article 21 - Contributions et charges**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée et, le cas échéant, de l'éventuel arriéré de charges de copropriété restant dues par le créancier saisi.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **Article 22 - Titres de propriété**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### **Article 23 - Purgé des inscriptions**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

### **Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

**Article 25 - Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.331-4 du Code des procédures Civiles d'Exécution.

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

**Article 26 - Election de domicile**

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

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

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

**Chapitre V : Clauses spécifiques****Article 27 - Immeubles en copropriété**

Les biens et droits immobiliers présentement vendus sont régis sous forme de copropriété.

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

**Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.**

## ***Chapitre VI : Clauses et conditions particulières***

### **Article 28 - Règlement des charges antérieures à l'adjudication**

Comme il a été précédemment exposé, dans l'hypothèse où la procédure de distribution ne permettrait pas d'apurer l'intégralité de la dette de Madame Saniya TEKIN épouse CICEK à l'égard du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE PARC SAINT-GEORGES l'adjudicataire sera redevable, en sus du prix d'adjudication, de l'éventuel arriéré de charges de copropriété restant dues par le débiteur saisi.

### **Article 29 - Clause de non garantie**

Toutes les énonciations qui précèdent ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, le poursuivant n'entendant en aucune façon en garantir l'exactitude.

Aucune responsabilité ne pourra être encourue pour erreur ou omission, soit dans la désignation et la contenance des biens à vendre, soit dans l'origine de propriété, soit encore pour toutes servitudes de droit administratif, civil ou autres droits qui pourraient grever ceux-ci et qu'en conséquence, l'adjudicataire à intervenir ni tous autres ayant droit ne pourront exercer aucun recours à raison des causes ci-dessus, l'adjudicataire éventuel ayant d'ici l'adjudication, le temps de prendre tous renseignements utiles.

**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 :

35.000,00 €  
(*TRENTE CINQ 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 21 SEPTEMBRE 2020 A 9 HEURES**

Ainsi fait et dressé par Maître Nicolas MERGER, Avocat poursuivant, en son Cabinet sis 6 avenue Malherbe, 13100 AIX-EN-PROVENCE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A Aix-en-Provence,  
Le 20 juillet 2020.



**PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

- 1/ Relevé de propriété,
- 2/ Jugement du TGI AIX-EN-PROVENCE du 06/01/2015,
- 3/ Commandement de payer valant saisie immobilière du 21/01/2020,
- 4/ Etat hypothécaire du 24/02/2020,
- 5/ Procès-verbal descriptif du 29/06/2020,
- 6/ Dossier de diagnostic technique qui comprend un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, un état du bâtiment relatif à la présence de termites, un état des risques et pollutions, un diagnostic Installations Electricité, un diagnostic de performance énergétique et un certificat de superficie Loi Carrez,
- 7/ Assignation à l'audience d'orientation,
- 8/ Dénoncé au créancier inscrit.