cerfa
N° 11196 * 01

N° 3265

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES : SALAIRES : TOTAL	

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE et régie par les articles du Code des procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

I – CONDITIONS PARTICULIÈRES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de MARIGNANE (13700) :

1/ Dans un ensemble immobilier dénommé « *Guynemer*», sis 2 avenue du Maréchal Juin – Le Parc de Marignane, cadastré section AP n° 7 d'une contenance de 46a 84ca,

Le lot n° 17, un appartement représentant les 175/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le lot n° 18, une cave représentant les 10/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2/ Dans un ensemble immobilier dénommé «*Le Moulin*», sis avenue Guynemer, cadastré section AK n° 292 d'une contenance de 33a 53ca,

Le lot n° 145, un box garage représentant les 20/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

N° 3265 – IMPRIMERIE NATIONALE 2002443000 – Mars 2002 – 2011211 ▸M3

QUALITÉ DES PARTIES

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (« CIFD ») SA au capital de 124 821 703,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est 39 rue Mstislav Rostropovitch à PARIS (75017) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège, venant aux droits, domiciliés en cette qualité audit siège et intervenant, venant aux droits, en vertu d'une décision de fusion par voie de fusion simplifiée en date du 16 octobre 2015, du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, SA au capital de 78 775 064€, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° B 391 799 764, dont le siège social est sis 7rue Jean Fiolle (13006) à MARSEILLE, prêteur initial.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Julie ROUILLIER, avocat membre du cabinet DAYDE-PLANTARD-ROCHAS-VIRY & ROUSTAN BERIDOT, inscrit au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, y domicilié 13 Place John Rewald, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les poursuites de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, postulant de la SELARL INTER-BARREAUX AMMA AVOCATS, avocats inscrits au Barreau de Montpellier, y domicilié 1 rue du Pont de Lattes.

CONTRE :

1/ Madame Saida SMERLI
née le 5 novembre 1973 à Tunis (Tunisie), de nationalité tunisienne, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à Monsieur Mehdi KSOURI, domiciliée 41 Chemin de la Commanderie – 13015 MARSEILLE

2/ Monsieur Mehdi KSOURI
né le 2 décembre 1974 à Marseille (13), de nationalité française, marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à Madame Saida SMERLI, domicilié 1 avenue du Maréchal Juin – 13700 MARIGNANE

PARTIES SAISIES

FAITS ET ACTES DE LA PROCÉDURE

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître MAITRE, Notaire, en date du 30 avril 2010, contenant prêt immobilier d'un montant de 110 800 euros au taux de 4,85 % et un prêt d'un montant en principal de 19 200 euros au taux de 0 %, garantis par deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers publiées les 21.05.2010 sous les références 1324P02 2010V1570 et 2010V1571 (rectificatifs publiés le 30.06.2010 sous les références 2010V2099 et 2010V2100), le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploits de la SELAS CJ ACTE, Commissaires de Justice à Aix-en-Provence, en date des 21 octobre et 18 novembre 2025, fait notifier commandement à Monsieur Mehdi KSOURI et Madame Saida SMERLI, d'avoir à lui payer immédiatement : **122 252,45 €**, se décomposant comme suit (décompte arrêté au 23.08.2024) :

Prêt n°100000100074277 – Montant emprunté 110 800 euros au taux de 4,85 %

* Capital restant dû au 01.09.2023 .....66 606,64 €
* Échéances impayées au 01.09.2023..... 19 024,35 €
* Indemnité d'exigibilité 7 %..... 5 749,90 €
* Intérêts échus du 27.03.2024 au 23.08.2024..... 1671,56 €
  au taux de 4,75 %
* Intérêts de retard à compter du 24.08.2024
  jusqu'à parfait paiement tx 4,75 %..... *mémoire*

TOTAL I sauf mémoire.....93 052,45 €

Prêt à taux zéro n°100000100074276– Montant emprunté 19 200,00 euros au taux de 0 %

* Capital restant dû au 01.09.2023 .....19 200,00 €

TOTAL II ..... 19 200,00 €

Sous réserve des frais de procédure à exposer, sauf à parfaire ou à diminuer en cas de règlement, offrant du tout liquidation et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions de ma requérante.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1° - La constitution de **Maître Julie ROUILLIER**, avocat membre du cabinet DAYDE-PLANTARD-ROCHAS-VIRY & ROUSTAN BERIDOT, avec élection de domicile en son Cabinet, postulant de la SELARL AMMA INTER-BARREAUX AVOCATS, domiciliée 1 rue du Pont de Lattes – 34070 MONTPELLIER

2° - L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3° - Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4° - L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

5° - La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6° - L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter près le Service de la Publicité Foncière.
7° - L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

8° - L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

9° - La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice, les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale sa dénomination et son siège social.

10° - L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble passé le délai de 8 jours.

11° - L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, siégeant au Palais de justice, 40 Boulevard Carnot

12° - L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi, modifié par décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020

13° - L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la consommation.

14° - Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en ouvre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié près le Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE, le 16 janvier 2026 sous les références 1324P01 Vol. 2026S n° 00008.

Le Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE a délivré le 23 janvier 2026 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.
(Cf. État Hypothécaire ci-annexé).

De même et par exploit de la SELAS CJ ACTE, Commissaires de Justice à Aix-en-Provence, le poursuivant a fait délivrer à Monsieur Mehdi KSOURI et Madame Saida SMERLI, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE pour le :

LUNDI 27 AVRIL 2026 A 9H 00

(Cf. Assignation ci-annexée).

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

1/ Dans un ensemble immobilier dénommé « *Guynemer*», sis 2 avenue du Maréchal Juin – Le Parc de Marignane, cadastré section AP n° 7 d'une contenance de 46a 84ca,

Le lot n° 17, un appartement représentant les 175/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le lot n° 18, une cave représentant les 10/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2/ Dans un ensemble immobilier dénommé «*Le Moulin*», sis avenue Guynemer, cadastré section AK n° 292 d'une contenance de 33a 53ca,

Le lot n° 145, un box garage représentant les 20/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Selon acte en date du 6 mars 2026, la SELAS CJ ACTE, commissaires de justice à Aix-en-Provence, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé (cf PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION : le bien est occupée par Monsieur KSOURI.

SERVITUTES : pas de servitude connue autres que celles existant au titre de propriété initial.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – EDD – PV DE REMANIEMENT CADASTRAL :

EDD publié le 20/01/1959 sous les références Vol. 299 n° 2, modificatif publié le 19/12/1959 sous les références Vol. 419 n° 48 et 16/12/1960 sous les références Vol. 545 n° 15

EDD publié le 26/03/1960 sous les références Vol. 453 n° 36, modificatif publié le 11/01/1984 sous les références Vol. 4365 n° 11 et 14/12/1995 sous les références Vol. 1995P n° 7659

Modificatif publié le 23.01.2004 sous les références 2004P420.

SYNDIC : le syndic de la copropriété est la société SOMATRIM ayant son siège social 11 avenue Roland CORRAO – 13700 MARIGNANE

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur KSOURI et Madame SMERLI son épouse pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître MAITRE, notaire, en date du 30.04.2010 publié au Service de la Publicité Foncière de Marseille le 21.05.2010 sous les références 1324P02 2010P3132 suivi d'une attestation rectificative publiée le 30.06.2010 sous les références 1324P02 2010P4059

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront d'objet d'un dire ultérieur.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Conformément à l'art. L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente le dossier de diagnostic technique (loi Carrez, amiante, termites, plomb, performance énergétique)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver, malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'art. 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX
ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

LUNDI 27 AVRIL 2026 A 9H 00

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du C.P.C.E ci-après 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. »

L'adjudication aura lieu en UN lot sur la mise à prix ci-après indiquée :

44 000,00 EUROS
(QUARANTE QUATRE MILLE EUROS)

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

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

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.

ARTICLE 2 - MODALITES 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 decà 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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, 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, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs de 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. Il devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 – BAUX ET LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5- PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption 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'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de la vente, la partie saisie ou les créanciers.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Conformément aux dispositions des articles R322-40 à R322-49 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R322-40 :
« Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat. »

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

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Immédiatement après que le Juge de l'exécution aura constaté l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire remettra à la Caisse des Adjudications-séquestre désigné- une copie du récépissé évoqué au 1er al de l'art R 322-41 du CPCE qui contiendra les renseignements d'identité et la définition de l'immeuble ainsi que l'identité du poursuivant ET le chèque de banque à l'ordre de la Caisse des Adjudications ou la caution bancaire irrévocable.

Article R322-42 :
« Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

Article R322-50 :

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

Article R322-51 :

« 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 atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.
La déclaration de surenchère ne peut être rétractée. »

A peine de caducité de la surenchère, l'avocat du surenchérisseur déposera à la Caisse des Adjudications le montant visé dans un délai de cinq jours. Le versement peut être remplacé par une caution bancaire.

Ces dispositions à l'exclusion de celles afférentes aux frais ne concernent pas les créanciers à concurrence de leurs créances, ou leurs filiales s'il s'agit d'un établissement financier.

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 – REITERATION DES ENCHÈRES

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un colicitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, de payer dans les délais prescrits les frais taxés et les droits de mutation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R322-66 à R322-72 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

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 notamment 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.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication (article L322-10 du Code des procédures civiles d'exécution), sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé, ou des droits de substitution prévues aux articles 815-15, 815-16 et 815-18 du Code Civil.

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'article L 322-9 du Code des procédures civiles d'exécution qui précise que :

« *L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente. Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.* »

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

ARTICLE 13 – CONSIGNATION DU PRIX – 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.

S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère.

En aucune façon le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque aux lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1- S'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication.

2- S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière avant l'expiration du délai de deux mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excèderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un colicitant ayant déclaré acquérir au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de vente : l'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé un état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.
Pour éviter le paiement des frais, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non-délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

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 ne seront pas consignés mais seront 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 EMOLUMENTS

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.

En cas de surenchère sur l'adjudication, les frais exposés par le poursuivant, l'adjudicataire surenchéri et le surenchérisseur et par toutes autres parties nécessaires dans l'instance de surenchère, seront à la charge de l'adjudicataire et supportés par lui en sus du prix de la seconde adjudication.

17 – DROITS DE MUTATION OU TVA

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 perdus 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-ACQUEREURS

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 A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE – PUBLICATION

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 pi_ces 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'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés, dès la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou 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 PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au Juge de l'Exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ÉLECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente 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.

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

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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.

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

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 :

QUARANTE QUATRE MILLE EUROS

44 000,00 €

Le présent Cahier des Conditions de vente rédigé par Me Julie ROUILLIER, Avocat, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

A AIX EN PROVENCE, LE