

## DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

BUREAU DES	DEPOT	DATE
PUBLICATION	TAXE	SALAIRE

### CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE VENTE SUR LICITATION Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, siégeant au palais de justice de ladite ville, à MARSEILLE au 6 rue Joseph Autran 13006 et dont les audiences se tiennent Palais MONTHYON, place Monthyon 13006 MARSEILLE sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE, quartier Bonneveine, Parc du Collet figurant au cadastre de ladite commune Section 836 H n°58 pour une contenance de 1 ha 62 a et 30 ca :

Le lot n°19 : un appartement sis au premier étage de l'immeuble 2 composé d'un hall, un séjour, deux chambres, salle d'eau WC et les 59/360 ° indivis des parties communes spéciales et les 59/9.000 ° indivis des parties communes générales.

Le lot n°26 : une cave au sous-sol du bâtiment 2 portant le n°4 et les 1/360 ° indivis H

Tel que cela résulte d'un règlement de copropriété état descriptif de division dressé par Maître LACHAMP, notaire à MARSEILLE le 31 août 1956 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3 le 17 septembre 1956 volume 2236 n°5, modificatif publié le 2 janvier 1962 volume 3094 n°11.

Sur la mise à prix de 100 000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchère.

**Le jeudi 15 avril 2021 à 9 heures 30**

**LA PRESENTE VENTE SUR LICITATION-PARTAGE EST  
POURSUIVIE AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES**

Maître Michel ASTIER, de nationalité Française, mandataire judiciaire, demeurant 1 Rue Roux de Brignoles 13286 MARSEILLE es qualité de mandataire liquidateur de Madame Dominique FANTOZZI, avocat, née le 26 février 1964, à MARSEILLE, désigné à ces fonctions selon jugement du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE du 26 mai 2015.

Ayant élu domicile à MARSEILLE (13006) 35 rue Saint-Jacques au Cabinet de Maître Sébastien SALLES, inscrit au Barreau de ladite ville, lequel est constitué sur la présente vente et ses suites.

EN PRESENCE DE :

Monsieur Gérald Eric Emmanuel KHAYAT, né le 22 mars 1966 à MARSEILLE, de nationalité française, demeurant Parc du Collet Bâtiment B 2 13008 MARSEILLE.

Madame Dominique Marie Paule FANTOZZI, née le 26 février 1964 à MARSEILLE, de nationalité française, avocate, demeurant 10 rue Rouvière 13001 MARSEILLE

**PROCEDURE :**

Par jugement du 22 octobre 2018, le Tribunal de Grande d'AIX EN PROVENCE a STATUANT après audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

ORDONNE l'ouverture des opérations décompté, liquidation, partage à l'initiative de Me Michel ASTIER en sa qualité de mandataire liquidateur de Madame Dominique FANTOZZI-KHAYAT de l'indivision existant entre Madame Dominique FANTOZZI-KHAYAT et Monsieur Gérald KHAYAT portant sur les droits et biens immobiliers de l'immeuble situés dans un ensemble immobilier quartier Bonneveine, Parc du Collet, section H n° 58, lot n° 19 un appartement situé au premier étage immeuble et les 59/9000 des parties communes générales et lot n° 26, une cave au sous-sol du bâtiment 2 portant le n° 4 et les 1/360 indivis des parties communes ;

DÉSIGNE Me Niels CAPPELAERE, notaire à Aix-en-Provence, afin de procéder aux opérations de partage ;

ORDONNE préalablement aux opérations de partage, la licitation par vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance de Marseille, sur le cahier des charges dressé par Me Sébastien SALLES, avocat au barreau de Marseille, sur une mise à prix de 100 000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères, des droits et biens immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille, quartier Bonneveine, Parc du Collet, lieu-dit 13 à 43, boulevard du Collet, figurant au cadastre de ladite commune section H n° 58, pour une contenance de lha 62 ca et 30 ca :

- le lot n° 19 un appartement situé au premier étage de l'immeuble 2 composé d'un hall, d'un séjour, de deux chambres, deux salles d'eau et WC, les 59/360° indivis des parties communes spéciales aux bâtiments 2 et les 59/9000 ° indivis des parties communes générales de l'ensemble immobilier,
- le lot n° 26, une cave au sous-sol du bâtiment 2 portant le n° 4, le 1/9000° indivis des parties communes générales de l'ensemble immobilier et le 1/360° indivis des parties communes spéciales du bâtiment 2 ;

ORDONNE la publicité conforme à celle prévue par les articles R322-30 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

RENVOI les parties à l'issu devant le notaire en vue de la poursuite des opérations de partage ; ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

DIT que les dépens qui comprendront les frais et honoraires du notaire liquidateur seront employés en frais privilégiés de partage, à l'exception des frais d'adjudication qui seront payés par l'adjudicataire en sus du prix.

Le jugement du 22 octobre 2018 2013 est définitif pour avoir été signifié le 8 novembre 2018 et d'une ordonnance d'irrecevabilité d'appel du Conseiller de la Mise en Etat de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 8 octobre 2019.

### **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de MARSEILLE, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE, quartier Bonneveine, Parc du Collet figurant au cadastre de ladite commune Section 836 H n°58 pour une contenance de 1 ha 62 a et 30 ca :

Le lot n°19 : un appartement sis au premier étage de l'immeuble 2 composé d'un hall, un séjour, deux chambres, salle d'eau WC et les 59/360 ° indivis des parties communes spéciales et les 59/9.000 ° indivis des parties communes générales.

Le lot n°26 : une cave au sous-sol du bâtiment 2 portant le n°4 et les 1/360° indivis H

Tel que cela résulte d'un règlement de copropriété état descriptif de division dressé par Maître LACHAMP, notaire à MARSEILLE le 31 août 1956 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3 le 17 septembre 1956 volume 2236 n°5, modificatif publié le 2 janvier 1962 volume 3094 n°11.

Et plus amplement décrit selon procès-verbal descriptif dressé par Maître Emilie TEDDE-MARCOT, huissier de justice à AIX EN PROVENCE le 15 juillet 2020 dont un exemplaire est annexé au présent cahier des charges.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Madame Dominique FANTOZZI et Monsieur Gérard KHAYAT sont propriétaires à la suite d'un acte de licitation vente reçu par Maître Francis DEVICTOR, notaire à MARSEILLE le 4 mars 1997 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3 le 7 mai 1997 volume 97 P n°3782.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

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

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes, conformément aux dispositions de l'article 12.1 du règlement intérieur national de la profession d'avocat

### *Chapitre Ier Dispositions générales*

#### **Article 1<sup>er</sup> Cadre juridique**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des

dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

### **Article 2 : 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 les parties 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 3 : Baux et locations**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

### **Article 4 : Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 : 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

### *Chapitre II Enchères*

#### **Article 7 : Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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 8 : 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 3 000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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.

### **Article 9 : 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat ayant poursuivi la vente.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, l'avocat 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 10 : 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

### *Chapitre III Vente*

#### **Article 11 : Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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.

#### **Article 12 : Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de MARSEILLE.

#### **Article 13 : Versement du prix de vente**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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. »

#### **Article 14 : 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 : 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 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 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, 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 16 : 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.

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

#### **Article 17 : Obtention du titre de vente**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **Article 18 : Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

#### **Article 19 : Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

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 vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus. »

#### **Article 20 : Contributions et charges**

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

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.

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 21 : Titres de propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **Article 22 : Purge des inscriptions**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil. »

### **Article 23 : Attribution de juridiction**

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

### *Chapitre V : Clauses spécifiques*

#### **Article 24 : Immeuble en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 : Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue

définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **Article 26 : Clause d'attribution**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

#### **Article 27 : Clause de substitution**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Sébastien SALLES Avocat poursuivant, demeurant à MARSEILLE (13006) 35 rue Saint-Jacques - lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A MARSEILLE, Le 11 janvier 2021**

**Sébastien SALLES**

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

- Procès-verbal descriptif SCP MOYA TEDDE MARCOT et diagnostics  
15 juillet 2020
- Renseignements d'urbanisme
- Fiche immeuble
- Jugement du 22 octobre 2018
- Ordonnance d'incident du 8 octobre 2019
- Acte de Maître DEVICTOR du 4 mars 1997