

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS **DE VENTE SUR LICITATION**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressées par **Maître Valérie KEUSSEYAN-BONACINA**, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant en ladite ville, 12 Rue Stanislas Torrents 13006, destinées à être déposées au Secrétariat Greffe du Tribunal Judiciaire de ladite ville pour servir à la vente aux enchères publiques, des biens et droits immobiliers suivants, en un seul lot :

- Une propriété située à MARSEILLE 13012, 63, traverse des Romans cadastrée 871 C n° 729 pour 14ares et 63 centiares et n° 730 pour 73ares et 85 centiares sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation, une piscine et un pool house.

SUR LA MISE A PRIX DE..... 800.000,00 Euros
Avec faculté de baisse du quart, en cas de carence d'enchères.

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

CHAPITRE PREMIER - QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie par :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE :

[REDACTED] s'est unie par mariage [REDACTED] le 28 mai 1946 sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêtes à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

[REDACTED] ont changé de régime matrimonial pour adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution au survivant selon acte reçu [REDACTED] [REDACTED] Notaire à Marseille le 17 mars 2006, homologué par décision du Tribunal de Grande Instance de Marseille le 13 septembre 2006.

De leur union sont issus 6 enfants :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Leurs enfants leur ont donné à leur tour 21 petits enfants :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Francis ALLEGRE, Notaire à Marseille en date du 24 mars 1964, [REDACTED] ont fait l'acquisition pour le compte de leur communauté, d'un **ensemble immobilier sis 63 Traverse des Romans Quartier la Valentine à Marseille.**

Aux termes d'une donation-partage reçue le 19 septembre 2002 par Maître Pierre ALLARD, Notaire à Marseille, [REDACTED] ont fait donation entre vifs à titre de partage anticipé à leurs 6 enfants, de la nue-propriété **de plusieurs ténements sis 63 Traverse des Romans, cadastré Quartier La Valentine 871 Section C numéro 730.**

[REDACTED] est décédé le 25 octobre 2014.

A la suite du décès de [REDACTED] tous les biens et droits se sont trouvés transmis à son conjoint attributaire en vertu de la clause d'attribution prévu au contrat de mariage.

Aux termes d'une donation intergénérationnelle reçue le 15 octobre 2015 par Maître Henri MONTAGNE Notaire à Valence, [REDACTED] a fait donation à ses 6 enfants, et 21 petits-enfants, de la nue-propriété :

- **D'une maison d'habitation sise sur le territoire de la commune de Marseille figurant au cadastre Section 871 C N°729 lieudit 63 Traverse des romans ;**
- **D'une maison d'habitation sis sur le territoire de la commune de Marseille figurant au cadastre Section 871 C N°731 lieudit 63 Traverse des romans ;**

- Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de Lalley (Isère) le premier étage d'une maison d'habitation et deux parcelles de terrain attenantes figurant au cadastre Section AB N° 254, 255 et 243 lieudit Le Village ;

Les donataires ont reçu hors part successorale, et par suite avec dispense de rapport à la succession de la donatrice :

[REDACTED]

[REDACTED]

Dans les suites de ce décès, les enfants et les petit-enfants sont co indivisaires en pleine propriété des biens sis à Marseille Quartier La Valentine, et à Lalley en Isère, ce dernier ayant fait l'objet d'une licitation au mettant un terme à l'indivision ayant existé au prof [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] demeurent à ce jour coindivisaires tous en pleine propriété de l'ensemble immobilier sis 63 Traverse des Romans 13012 MARSEILLE, et ce dans les proportions suivant les donations des 19 septembre 2002 et 15 octobre 2015.

Suivant jugement contradictoire en date du 7 mars 2023, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision résultant des successions [REDACTED]

Préalablement à l'ouverture de ces opérations il a été ordonné la licitation en un seul lot à la barre de ce Tribunal des biens et droits immobiliers situés à MARSEILLE – 13012, 63 Traverse des Romans, cadastrés Lieu-dit 63 Traverse des Romans – Section 871 C n° 729 d'une contenance de 14ares 63 centiares n°730 d'une superficie de 73 ares 85 centiares et n° 731 d'une superficie de 13ares et 44 centiares sur la mise à prix de 1.000.000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

Suivant jugement du 4 juin 2024, le Tribunal Judiciaire rendait une décision d'interprétation de son jugement du 7 mars 2024 en ce sens qu'il y avait lieu de lire que les biens et droits immobilier dont il était ordonné la licitation était ainsi désignée, à **savoir 63 Traverse des Romans 13012 MARSEILLE cadastré 871 C n° 729 pour 14ares 63 centiares – n° 730 pour 73ares et 85 centiares et que la mise à prix devait être portée à 800.000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.**

Ces jugements ont été signifiés et sont devenus définitifs.

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

La propriété à vendre se constitue d'un tènement immobilier composé de deux parcelles cadastrées MARSEILLE 871 C n° 729 pour 14ares et 63 centiares et n° 730 pour 73ares et 85 centiares.

Sur la parcelle 729 est édiflée une maison à usage d'habitation composée d'un rez-de-chaussée, d'un rez-de-jardin, un abri de voiture, un abri de jardin, un pool house, un cabanon de chasse et une citerne d'eau, la piscine étant vide et présentant des fissures, le tout présentant des traces d'usure importantes.

La parcelle 730 se trouve dans le prolongement de la parcelle 729.

Il s'agit d'un terrain clos par des murs et des clôtures grillagées complanté d'arbres et d'arbustes : la végétation y est abondante.

Les lieux sont entièrement vides et inoccupés.

Ils sont plus amplement décrits dans un procès-verbal descriptif établi par la SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI, commissaire de justice en date du 24 septembre 2025 annexé au présent.

De même des diagnostics tels qu'imposés par la loi ont été établis et sont annexés au présent.

Une note de renseignements d'urbanisme sera annexée au présent cahier de clauses et conditions de vente.

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

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

- ORIGINE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers objets du présent cahier des clauses et conditions de vente appartiennent indivisément aux parties à la présente procédure en vertu des actes suivants :

- Acte de donation-partage de Maître ALLARD notaire à MARSEILLE en date du 19 septembre 2002 publié le 4 novembre 2002 volume 2002 P n°4731
- Acte de [REDACTED] notaire à VALENCE en date du 15 octobre 2015 publié le 8 décembre 2015 volume 2015 P n°5773.

- ORIGINE ANTERIEURE

Elle ressort d'un acte de Maître ALLEGRE, lors notaire à MARSEILLE, du 24 mars 1964 publié le 12 mai 1964 vol.3686 n°6.

CHAPITRE CINQUIEME - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Article 1 CONDITIONS RELATIVES A L'ADJUDICATAIRE

Le candidat adjudicataire devra justifier de sa capacité à enchérir. Si plusieurs personnes se réunissent pour rapporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et à l'exécution pleine et entière de toutes les clauses et conditions du cahier des conditions de la vente et de l'adjudication.

Il y aura indivisibilité et solidarité des héritiers de l'adjudicataire ou des co-adjudicataires.

Article 2 CONDITIONS POUR ENCHERIR ET SURENCHERIR

Conformément à la Loi, les enchères sont reçues par le ministère d'Avocat postulant devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

Toute personne souhaitant faire porter des enchères doit justifier à son Avocat de garanties de paiement.

En application, notamment des articles 74 et 95 et suivants du décret susvisé, le séquestre est le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Marseille, l'Avocat chargé de porter les enchères pourra exceptionnellement être séquestre temporaire à charge de verser les fonds au Bâtonnier dans les meilleurs délais.

Article 3 TITRES ET DOCUMENTS

Le poursuivant remettra, à première demande de l'adjudicataire les titres de propriété en sa possession relativement à l'immeuble vendu. En toute hypothèse l'adjudicataire est autorisé à se les faire délivrer par tout détenteur.

L'Avocat poursuivant devra communiquer à l'Avocat de l'adjudicataire toutes pièces utiles de la procédure et notamment les extraits d'actes de naissance ou documents relatifs à l'identité de la partie saisie ou des colicitants pour lui permettre la certification d'identité prévue par la Loi et lui remettre les extraits de la matrice cadastrale et le cas échéant, les

documents d'arpentage nécessaires à la publication du jugement d'adjudication.

Cette communication devra être effectuée dès le paiement des frais de poursuite

Article 4 PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

L'adjudicataire est tenu de publier le " titre de vente " à la Conservation des hypothèques compétente dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle l'adjudication est devenue définitive. Passé ce délai, le créancier poursuivant la distribution pourra effectuer la formalité. Dans tous les cas, les frais de publication sont à la charge de l'adjudicataire.

L'Avocat qui le publiera devra simultanément requérir un état hypothécaire sur cette formalité dont le coût lui sera remboursé par l'Avocat qui poursuivra la distribution.

Il devra justifier à l'Avocat poursuivant de l'accomplissement de la publication en remettant copie certifiée par lui conforme de l'état sur formalité qu'il aura requis ainsi que la copie certifiée par lui conforme des mentions de sa publication apposées sur le titre.

Article 5 LICITATION - PURGE DES INSCRIPTIONS

Sauf mains levées amiables, s'il y a lieu de purger les hypothèques, elle sera à la charge de l'adjudicataire qui supportera définitivement les frais, sauf en cas de surenchère.

Article 6 ABSENCE DE GARANTIE

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de Justice sous réserve notamment de l'application des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers pour quelque cause que ce soit.

Article 7 TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Avant la consignation du prix et le règlement des frais de la vente, il ne peut accomplir aucun acte de disposition sur le bien, à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

L'adjudicataire se trouvera purement et simplement subrogé activement et passivement dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir aux précédents propriétaires du bien présentement mis en vente.

Article 8 ENTREE EN JOUISSANCE

8.1 Si l'immeuble est libre de location, l'adjudicataire -bien que propriétaire par le seul effet de l'adjudication- n'entrera en jouissance qu'à l'expiration des délais de surenchère, au jour de l'adjudication définitive, après paiement intégral des frais et émoluments de l'adjudication.

Il ne pourra cependant faire aucune modification à l'immeuble avant paiement de son prix et de ses accessoires.

8.2 Si l'immeuble est occupé par le saisi ou par un occupant de son chef, l'adjudicataire ne pourra mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose qu'à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

8.3 Si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, l'adjudicataire ne percevra les loyers qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

8.4 S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

Article 9 SERVITUDES

L'adjudicataire jouira, qu'il y en ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de la vente ou dans les actes ou conclusions subséquentes, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des règlements et des Lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription, et généralement quelles que soient leur nature et leur origine, sauf à faire valoir

les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits s'il s'agit d'une saisie immobilière, ou des vendeurs dans les autres cas.

Article 10 IMPOTS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les impôts et charges de toute nature à compter du jour de l'adjudication.

Pour la taxe d'habitation ou impôt similaire, elle est due par l'occupant au 1^o janvier de l'année de la vente.

Sans préjudice de la solidarité fiscale, les taxes foncières sont dues par le propriétaire au 1^o janvier, l'adjudicataire étant tenu au remboursement de cette taxe au saisi pour la période allant du jour de l'adjudication au 31 décembre de cette première année.

Pour les charges de copropriété dues au jour de l'adjudication par le copropriétaire vendu, le syndicat ne pourra faire valoir ses droits sur le prix d'adjudication qu'en se prévalant dans les formes légales des privilèges que lui accorde la loi ou des sûretés qu'il a pu prendre pour la sauvegarde de ses droits.

Article 11 ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Si, avant l'adjudication, il n'est pas justifié d'une assurance en cours de validité couvrant l'immeuble, l'adjudicataire sera tenu de l'assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale au prix d'adjudication.

Dans le cas contraire, l'adjudicataire sera tenu d'assurer l'immeuble ou de maintenir les assurances en cours, le capital assuré devant être au moins égal au prix d'adjudication.

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

Article 12 SINISTRES

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

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

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

Article 13 BAUX ET LOCATIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, et sans diminution de son prix, des loyers et cautionnements qui auraient été payés d'avance.

Article 14 LICITATION - CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui ordonnait 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 la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif par 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.

Si l'enchère est rapportée par un colicitant, et s'il demande à bénéficier de la présente clause, sa déclaration vaudra engagement de sa part, comme de la part de ses colicitants, d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée au procès-verbal et d'en faire remonter son attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La surenchère, même par un colicitant et même en cas d'adjudication au bénéfice de la présente clause par un autre colicitant, est possible.

Il est ici précisé que le jugement ordonnant la présente licitation n'a pas prévu expressément l'application de la présente clause.

Article 15 LICITATION – CLAUSE DITE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de biens 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 le délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

Article 16 PREEMPTION

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption ou assimilé institués par la Loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

Article 17 ELECTION DE DOMICILE

Domicile sera élu de droit par toutes les parties ayant constitué Avocat au cabinet de celui-ci.

Tout acte quelconque relatifs à la procédure de vente et à ses suites sera valablement notifié ou signifié audit domicile élu, y compris par le Greffe.

Article 18 LES FRAIS

Les frais taxés de poursuite, au prorata des mises à prix figurant dans la publicité en cas de pluralité de lots, les émoluments dus aux Avocats selon le tarif en vigueur, les droits de mutation, le cas échéant la taxe à la valeur ajoutée et les droits et taxes hypothécaires seront réglés par l'adjudicataire dans les deux mois de l'adjudication définitive.

Article 19 FRAIS EN CAS DE RETRAIT DANS LES VENTES AVEC LOTS

S'il y a plusieurs lots et qu'un ou plusieurs d'entre eux sont retirés de la vente avant l'ouverture des enchères, les autres lots supporteront les frais préalables proportionnellement à leur mise à prix telle que figurant dans la publicité.

Si le retrait intervient au cours des enchères, la quote-part des frais préalables afférente aux lots retirés sera réglée par le ou les adjudicataires du ou des autres lots à titre de frais privilégiés de poursuite de vente, mais en diminution de leur prix d'adjudication.

Article 20 FRAIS EN MATIERE DE SURENCHERE

En cas de surenchère, les adjudicataires des lots surenchérés supporteront les frais de la première vente calculés comme ci-dessus et au prorata des frais de revente sur surenchère établis proportionnellement aux mises à prix de vente de cette dernière telles que figurant dans la publicité.

Article 21 T.V.A.

Si l'immeuble présentement vendu hors taxe est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au Trésor, pour compte et en l'acquit du vendeur et à sa décharge, en plus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être rendu redevable en raison de l'adjudication compte tenu des droits à déduction, sauf à l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales, auquel cas, il sera tenu au paiement des droits qui en résulteraient, lequel sera libératoire.

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

Article 22 PAIEMENT DU PRIX ET INTERETS

22.1 - CAS GENERAL

L'adjudicataire sera tenu de verser le prix entre les mains du Séquestre, à peine de réitération des enchères, dans le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive.

Passé ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à complet versement du prix entre les mains du Séquestre.

A défaut de versement dans le délai de deux mois, l'adjudicataire devra supporter le coût de l'inscription du privilège du vendeur et de sa radiation ultérieure.

Si le prix n'est pas versé dans les quatre mois, il sera productif d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points, à compter de l'adjudication.

Tout créancier titulaire d'une hypothèque conventionnelle ou d'un privilège inscrit ou d'une hypothèque judiciaire définitive, de premier rang ou devenu de premier rang, aura la faculté de se soustraire au versement du prix entre les mains du Séquestre, provisoirement et à ses risques et périls, à condition de l'en aviser par écrit. Il sera tenu aux intérêts de retard ci-dessus sur la partie du prix qui excéderait sa collocation.

22.2 - VENTES SUR LIQUIDATIONS JUDICIAIRES

En cas de vente d'immeubles sur liquidation judiciaire, le prix sera payé par l'adjudicataire entre les mains du liquidateur judiciaire dans les trois mois de l'adjudication, lequel devra en délivrer reçu par retour.

Il est rappelé qu'en cette matière, le prix est productif d'intérêts de retard à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive. Dans l'hypothèse où le prix aurait été versé entre les mains du Bâtonnier, celui-ci devra le transmettre au liquidateur dès l'expiration des délais de bonne fin d'encaissement bancaire, sans intérêt à sa charge contre le même reçu.

22.3 - VENTES SUR LICITATION

Sauf si l'adjudicataire colicitant a demandé à bénéficier de la clause dite d'attribution prévue par l'article 14 ci-dessus, il devra se conformer à l'article 21.1.

Article 23 SEQUESTRE ET AVOCAT-REPARTITEUR

23.1 SEQUESTRE

Sauf en matière de liquidation judiciaire, les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

S'agissant de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution, en application des articles 56 et 58 du décret du 27 juillet 2006, le Notaire rédacteur de l'acte de vente consignera, entre les mains du séquestre conventionnel, séparément, le prix de vente amiable d'une part, les frais taxés de poursuite, les émoluments de vente dus à l'Avocat poursuivant en application du Tarif de la Postulation d'autre part.

Le versement de toutes ces sommes est effectué entre les mains du Bâtonnier, séquestre conventionnel, avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution qui sera faite aux créanciers, selon le rang auquel ils peuvent prétendre être colloqués et subsidiairement à l'ancien propriétaire. Il les conservera jusqu'à l'issue de la procédure de distribution du prix d'adjudication.

23.2. AVOCAT-REPARTITEUR

La procédure en vue de la répartition des sommes détenues par le séquestre conventionnel sera diligentée par l'Avocat poursuivant la distribution -ci-après dénommé " Avocat-répartiteur " par souci de bien le distinguer de l'Avocat ayant

poursuivi la saisie immobilière - conformément aux dispositions des articles 107 et suivants du décret du 27 Juillet 2006 modifié.

a.- Lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil, c'est le séquestre qui est chargé de vérifier la régularité de la demande. Si toutes les conditions de l'article 112 sont réunies, il procède au règlement dudit créancier et éventuellement du débiteur saisi. En cas de difficulté, le séquestre peut saisir le Juge de l'Exécution.

b.- Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux dispositions de l'article 2214 c.civ et, s'il les connaît, répondant aux dispositions du 1^obis de l'article 2374 et de 2375 du c.civ, c'est l'Avocat-répartiteur qui leur notifie la demande d'actualisation des créances, qui reçoit les conclusions d'actualisation, qui élabore le projet de distribution en convoquant éventuellement les créanciers, qui notifie le projet de distribution aux créanciers de l'immeuble et au débiteur.

b1.- A défaut de contestation ou de réclamation dans le délai de 15 jours suivant la réception de la notification, c'est l'Avocat-répartiteur qui saisit le Juge de l'Exécution en vue de l'homologation dudit projet.

b2.- Dans le cas contraire, c'est l'Avocat-répartiteur qui convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur.

b2.1.- S'ils s'accordent sur la répartition, l'Avocat-répartiteur dresse un procès-verbal de cet accord, qui sera signé par les créanciers et le débiteur, qu'il soumettra au Juge de l'Exécution qui le rendra exécutoire après en avoir vérifié la régularité.

b2.2.- A défaut d'accord, c'est l'Avocat-répartiteur qui saisit par voie de conclusions le Juge de l'Exécution en lui transmettant le projet de distribution et un procès-verbal lui exposant les difficultés outre tous les documents utiles.

Lorsque le Juge de l'Exécution a rendu exécutoire l'accord amiable de distribution du prix établi par l'Avocat-répartiteur ou lorsqu'il rend une décision établissant l'état des répartitions en cas de désaccord entre les parties, c'est l'Avocat-répartiteur qui notifie sans délai la décision devenue définitive au séquestre afin qu'il procède aux règlements des différentes parties dans le mois de ladite notification.

L'avocat-répartiteur pourra facturer des honoraires pour le travail accompli. Ces honoraires seront répartis au prorata des sommes revenant à chacun des bénéficiaires de la distribution.

Article 24 REITERATION DES ENCHERES

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

Lesdits frais comprennent les frais de poursuite et les émoluments.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de la vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement ou le versement du prix et des intérêts sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication.

Passé un délai de deux mois, suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER - ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers situés à Marseille 13012, 63 traverse des Romans ci-dessus plus amplement désignés, seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie de vente forcée à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille du **MERCREDI 29 AVRIL 2026 à 9h30**, dans les locaux du Tribunal, 25 Rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE sur la mise à prix fixée à **800.000,00 Euros** avec faculté de baisse du quart, en cas de carence d'enchères.

Pour être adjudés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre les clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des clauses et conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, Valérie KEUSSEYAN-BONACINA, avocat poursuivant en mon cabinet le 20 janvier 2026.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'V' followed by a horizontal line and a flourish.

Liste des pièces jointes :

- Procès-verbal descriptif
- Diagnostics
- Certificat d'urbanisme