

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un ensemble immobilier sis MARSEILLE 3^{ème} ARRONDISSEMENT (Bouches-du-Rhône), 13003 – 15 Boulevard Guigou, d'un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche du bâtiment A et d'une cave située au sous-sol portant le numéro 1.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34 000.00 €).

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :



AGISSANT EN VERTU DE LA COPIE EXECUTOIRE

D'un acte authentique de prêt dressé par Maître Claude PELLETIER, notaire associé au sein de la SCP « Claude PELLETIER – Marie-Laetizia PERFETTI – Jean-Noël CAMPANA », notaires à MARSEILLE en date du 21 Avril 2015 publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE en date du 07 Mai 2015 Volume 2015 P 2567.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Caisse d'Epargne a consenti à [REDACTED] un prêt PRIMOLIS DEUX PHASES N°4422893 de 68 054.47 € productif d'intérêts au taux de 3,320% l'an hors assurance remboursable en 240 mensualités précédés de 30 mois de préfinancement de 120 versements de 270,27 euros suivis de 120 versements de 553,02 euros assurance incluse.

La première échéance a été fixée le 5 mai 2017 et la dernière le 5 avril 2037.

Pour financer l'acquisition d'un appartement et d'un d'une cave en sous-sol dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13003) – 15 Boulevard Guigou.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Me Claude PELLETIER, Notaire à Marseille, en date du 21 avril 2015 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 7 mai 2015, volume 2015 P n°2567.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 7 mai 2015 volume 2015 V n°1663 pour

garantie de la somme en principal de 62 464,28 euros et de 12 492,86 euros en accessoires ayant pour date d'extrême effet le 5 avril 2038.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée au même bureau, à même date sous la même référence pour garantie de la somme en principal de 5 590,19 euros et 1 118,04 euros en accessoires, ayant pour date d'extrême effet le 5 avril 2038.

La Caisse d'Epargne bénéficie ainsi du privilège institué par l'article 2103 § 2 du Code Civil lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 22 mars 2022 à [REDACTED] d'avoir à régler la somme de 856,81 €.

Par courrier recommandé du 7 juin 2022 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt consenti par elle et la somme de 65 477,17 € et devenue de ce fait immédiatement exigible.

La Caisse d'Epargne a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SAS PROVJURIS, Commissaires de Justice Associés à MARSEILLE, en date du 14 décembre 2022 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 25 janvier 2023 sous les références d'archivage provisoire 1314 P03 S n°00014.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 3^{ème} ARRONDISSEMENT (Bouches-du-Rhône), 13003 – 15 Boulevard Guigou,

Comprenant :

1. Un bâtiment dit « Bâtiment A » à usage d'habitation en façade sur le boulevard Guigou, élevé en majeure partie sur caves et sous-sol, de plein pied sur cours derrière,

Surplus sur terre-plein de rez-de-chaussée et quatre étages,
Combles perdus au-dessus,

2. Un bâtiment dit « Bâtiment B » également à usage d'habitation, contigu au bâtiment précédent et en façade sur le boulevard, élevé majeure partie sur caves et sous-sol, de plein pied sur la cour arrière,

Surplus sur terre-plein de rez-de-chaussée et quatre étages,
Combles perdus au-dessus
Cour contigüe sur le derrière

Cadastré :

| Préfixe | Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|---------|-----|---------------------|---------------|
| 811 | B | 259 | 15 Boulevard Guigou | 00ha 05a 83ca |

Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, notaire à MARSEILLE, le 4 juillet 1957, publié au service de publicité foncière de MARSEILLE Premier, le 18 juillet 1957 volume 2476 numéro 19.

Désignation des parties privatives mises en vente :

LOT NUMERO UN (1) :

La propriété privative de l'appartement situé au rez-de-chaussée à gauche du bâtiment A.

Ledit appartement comprenant : hall, cabinet de toilette, water-closet, cuisine, salle de séjour et trois chambres.

Et les soixante-huit/mille centièmes (68/1100èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX (10) :

La propriété privative et particulière de la cave numéro un située au sous-sol.

Et les deux/mille centièmes (2/1100èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

D'après le procès-verbal de description

Maître Pierre MONTEL, Commissaire de Justice sis à MARSEILLE a établi le 18 Janvier 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparait que le bien objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE (13003).

DESCRIPTION ET COMPOSITION DU BIEN

LOT NUMERO UN (1)

Il s'agit d'un appartement situé en rez-de-chaussée de type 4 concernant le lot 1 et d'une cave en sous-sol pour le lot 10.

INTERIEUR :

Le bien est composé de 4 pièces.

Hall d'entrée et dégagement

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture, le sol est recouvert de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'un interphone.

Cuisine

Le plafond est recouvert de plaque de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double fenêtre en PVC, double vitrage, d'un cumulus électrique et d'un évier deux bacs aluminium sur meuble et d'éléments hauts de cuisine.

Salon/Séjour

Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double porte fenêtre double vitrage donnant sur un balcon exposé SUD, sur rue ; et d'un convecteur électrique.

Chambre 1

Le plafond est recouvert de plaque de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double porte fenêtre PVC double vitrage donnant sur un balcon exposé SUD, sur rue ; et d'un convecteur électrique.

Chambre 2

Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double fenêtre en PVC, double vitrage.

Chambre 3

Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène décoratives, les murs sont recouverts de peinture et le sol de carrelage en grès.

Cette pièce est équipée d'une double fenêtre en PVC, double vitrage et d'un convecteur électrique.

Salle de bains

Le plafond et la partie haute des murs sont recouverts de peinture, la partie basse et le sol sont recouverts de carrelage.

Cette pièce est équipée d'une cabine de douche, d'un lavabo sur meuble et d'un cumulus électrique.

WC

Le plafond et la partie haute des murs sont recouverts de peinture, la partie basse et le sol sont recouverts de carrelage.

Cette pièce est équipée d'une cuvette WC double abattant.

Extérieur (jardin, balcon, terrasse)

Un petit balcon donnant sur le boulevard Guigou est présent

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 par Monsieur NASRATY le 17 Janvier 2023 conclut à une superficie de 67,55m².

Annexes et dépendances (cave, garages)

LOT NUMERO DIX (10)

Il s'agit d'une cave d'environ 3m² en état brut de parpaings et de béton avec deux soupiraux sonnant sur rue et qui porte selon le locataire le lot numéro 1.

Le syndic de la copropriété est un syndic bénévole dont les coordonnées n'ont pu être établies lors du passage du commissaire de justice.

Conditions d'occupation

Le bien objet des présentes a fait l'objet d'un contrat de bail à usage d'habitation suivant contrat signé le 1^{er} octobre 2022 pour une durée de trois années au profit de [REDACTED], moyennant un loyer mensuel de 700 euros avec en sus 50 euros de charges par mois.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 26 Septembre 2022 est annexée au présent cahier des 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, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de MARSEILLE ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte dressé par Maître Claude PELLETIER, Notaire à MARSEILLE en date du 21 Avril 2015 de :

1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de QUATRE VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000.00 EUROS).

Publié au 1^{er} Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 07 Mai 2015
volume 2015 P2567.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenait aux vendeurs de [REDACTED]
[REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 2.533.000 francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité
foncière de MARSEILLE 1^{er}, le 01 Juillet 1959 Volume 2843 numéro 21.

[REDACTED]

[REDACTED]

████████████████████

Ainsi que ces faits et actes ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété établi par Me PELLETIER, Notaire à MARSEILLE le 21 Avril 2015. Aux termes dudit acte le conjoint survivant a opté pour le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit conformément au bénéfice de la donation entre époux faite à son profit.

L'attestation de propriété prescrite par la Loi a été établie par Me PELLETIER le 21 Avril 2015. Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 30 Avril 2015 volume 2015 P 2449.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

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

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

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

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

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

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

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

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

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

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

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

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est un syndic bénévole dont les coordonnées n'ont pu être découvertes lors du passage du commissaire de justice.

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

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

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. Le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. Dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche du bâtiment A et d'une cave située au sous-sol portant le numéro 1 sis à MARSEILLE 3^{ème} ARRONDISSEMENT (Bouches-du-Rhône), 13003 – 15 Boulevard Guigou.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille sur une mise à prix de **TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUROS)**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **Mardi 23 Mai 2023 à 9h30** qui se tiendra par devant le Juge

de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 17 Mars 2023.