

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 EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.64 – 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 appartement de type T4 et d'un emplacement de stationnement situé dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13014) – 155 Chemin de Sainte Marthe – Quartier bon Secours.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000.00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée COMPARTIMENT B-SQUARED France C1, UN COMPARTIMENT DU FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT B-SQUARED France, représenté par France Titrisation, une société par action simplifiée, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilité à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP-14000030, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Par acte du même jour, la société dénommée VERALTIS, Société à associé unique, au capital de 3 608 334 euros, Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 407 917 111, ayant son siège social situé 37 Boulevard Suchet 75016 PARIS, pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, a été désigné en qualité de mandataire et recouvreur de la créance.

Venant aux droits 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, ayant son siège social sis à MARSEILLE (13006) – Place Estrangin, agissant poursuites et diligences de son représentant audit siège.

En vertu d'un acte de cession sous seing privé en date du 25 novembre 2022.

Ayant pour Avocat **Maître Thomas D'JOURNO** Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL. 04.13.24.13.64 – FAX.04.96.10.11.12, avocat qui se constitue pour la présente procédure et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

Et

[REDACTED]

AGISSANT EN VERTU

De la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu aux minutes de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE en date du 27 Mai 2013.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Caisse d'Epargne a consenti à [REDACTED]
[REDACTED] le 31 mars 2013 :

- Premier Prêt immobilier PTZ+ n°8344245 de 50 180 € à taux zéro hors assurance remboursable en 300 mensualités à compter du 5 mai 2015 jusqu'au 5 avril 2041.
- Premier Prêt immobilier PRIMOLIS 3 PHASES n°8344246 d'un montant de 142 820 € au taux hors assurance de 3,690%, remboursables en 360 mensualités à compter du 5 mai 2015 et jusqu'au 5 avril 2045.

Pour financer l'acquisition en VEFA d'un appartement de type F4 et d'un emplacement de parking situé à MARSEILLE (13014) – 155 Chemin de Sainte Marthe, Quartier Bon Secours.

Cette acquisition a eu lieu suivant d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu aux minutes de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE en date du 27 Mai 2013, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 12 juin 2013 volume 2013 P N°3591.

Au titre du prêt immobilier PTZ+ n°8344245, une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 12 juin 2013 volume 2013 V n°2220, pour garantie de la somme en principale de 180 € et en accessoire de 36 €, ayant pour date d'extrême effet le 5 avril 2041.

Et une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 12 juin 2013 volume 2013 V n°2221 pour garantie de la somme en principale de 50 000.00 € et en accessoires de 10 000.00 €, ayant pour date d'extrême effet le 5 avril 2041.

Au titre du prêt immobilier PRIMOLIS 3 PHASES n°8344246, inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 12 juin 2013 volume 2013 V n°2222, pour garantie de la somme en principale de 77 020.00 € et en accessoires de 15 404.00 €, ayant pour date d'extrême effet le 5 avril 2046.

Et une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 12 juin 2013 volume 2013 V n°2223 pour garantie de la somme en principale de 65 800.00 € et accessoires de 13 160.00 €, ayant pour date d'extrême effet le 5 avril 2046.

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 15 janvier 2018 à [REDACTED] d'avoir à régler la somme de 2 038.83 € au titre du prêt immobilier PRIMOLIS 3 PHASES et la somme de 22.76 € au titre du prêt immobilier PTZ+.

Par courrier recommandé du 9 février 2018 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme des prêts consentis par elle, les sommes de 52 974.23 € au titre du prêt immobilier PTZ+ et de 143 062.24 € au titre du prêt PRIMOLIS 3 PHASES devenant de ce fait immédiatement exigibles.

En vertu d'un acte de cession sous seing privé en date du 25 novembre 2022 la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a cédé sa créance à la société dénommée **COMPARTIMENT B-SQUARED France C1, UN COMPARTIMENT DU FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT B-SQUARED France**, représenté par France Titrisation, une société par action simplifiée, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilité à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP-14000030, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

La société **COMPARTIMENT B-SQUARED France C1, UN COMPARTIMENT DU FONDS COMMUN DE TITRISATION FCT B-SQUARED France** a fait signifier à [REDACTED] un commandement valant saisie a été notifié suivant acte de Maître Franck MASCRET, Commissaire de Justice à MARSEILLE, en date du 13 juin 2024 comme il a été indiqué ci-dessus et publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 19 juillet 2024 sous les références volume 2024 S numéro 00191.

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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (BOUCHE DU RHONE 13014) – 155 Chemin de Sainte Marthe, Quartier Bon Secours.

Cet ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LE PATIO » comprenant trois bâtiments, savoir :

- Bâtiment A élevé d'un rez-de-jardin et de 3 niveaux supplémentaires en élévation, desservi par un hall dit « Hal Bât A » équipé d'une cage d'escalier et d'un ascenseur respectivement dénommés « cage d'escalier Bat A » et « ascenseur Bat A »

- Bâtiment B élevé d'un rez-de-jardin et de 3 niveaux supplémentaires en élévation, desservi par un hall dit « Hall Bat B », équipé d'une cage d'escalier et d'un ascenseur respectivement dénommé « cage d'escalier Bat B » et « ascenseur Bat B »
- Bâtiment C élevé d'un rez-de-jardin et de 2 niveaux supplémentaires en élévation, desservi par un hall dit « hall Bat C » équipé d'une cage d'escalier et d'un ascenseur respectivement dénommés « cage d'escalier Bat C » et « Ascenseur Bat C ».

Sur un niveau d'entresol commun aux trois bâtiments auquel on accède par les trois cages d'escaliers A, B et C ainsi que les ascenseurs A, B et C et sur un niveau rez-de-chaussée commun aux bâtiments A et B, séparé pour le Bâtiment C.

L'accès aux bâtiments depuis l'avenue de Sainte Marthe, par chaque entrée des bâtiments A, B et C depuis le hall d'entrée des immeubles situés au rez-de-chaussée.

L'accès automobile aux parkings s'effectue depuis deux rampes situées sur la façade Nord du Bâtiment B, à partir de l'avenue de Sainte Marthe, l'une des rampes permettant d'accéder aux parkings situés dans l'entresol commun aux trois immeubles, l'autre ne concernant que les parkings situés au rez-de-chaussée commun aux bâtiments A et B.

Cet ensemble immobilier comprend :

- SOIXANTE QUATRE (64) emplacements de stationnement, dont en rez-de-chaussée des bâtiments A-B et 37 dans l'entresol commun des bâtiments A-B-C, répartis en 41 places simples dont 6 PMR et 23 places doubles en long de 1 PMR
- CINQUANTE CINQ (55) logements, savoir 20 pour le bâtiment A, 21 pour le bâtiment B et 14 pour le bâtiment C

Cadastré Section comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
891 A	157	15 Chemin de Sainte Marthe	00ha 43a 71ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Lionel VOGLIMACCI STEOHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE le 29 Juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 10 juillet 2012 volume 2012 P N°5160.

Désignation des BIENS :

Lot numéro SOIXANTE DOUZE (72) :

Dans le bâtiment A, un appartement de type T4, situé au premier étage, portant le numéro 72 sur le plan du règlement de copropriété et la référence commerciale A.13, comprenant : entrée, séjour/cuisine, trois chambres, salle d'eau, salle de bains, water-closet indépendant, deux dégagements.
Une terrasse.

Avec les deux cent quatorze/dix millièmes (214/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent sept/dix millièmes (607/10000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment A.

Lot numéro CINQUANTE-SIX (56) :

Dans le bâtiment A-B-C, un emplacement de stationnement automobile double en long situé à l'entresol, portant le numéro 56 sur les plans du règlement de copropriété et la référence commerciale 56.

Avec les dix-sept/dix millièmes (17/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-quatre millièmes (34/1000èmes) des parties communes spéciales des parkings entresol.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Commissaire de Justice Associé, a établi les 4 et 31 juillet 2024, le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 155 Chemin de Sainte-Marthe, Résidence LE PATIO – 13014 MARSEILLE.

**LOT N°72
APPARTEMENT SITUE AU 1^{er} ETAGE**

Cet appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble est composé d'une entrée distribuant :

- Un grande séjour/cuisine ouverte avec balcon
- Trois chambres dont une pièce d'eau
- Une salle-de-bains
- Un WC indépendant

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité et d'un judas ainsi que d'un contacteur pour l'alarme.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un crépi en bon état d'usage.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes

- Un téléphone/interphone avec ouvre-porte
- Un tableau électrique comprenant : disjoncteur, compteur EDF, fusibles ; le tout protégé par une porte métallique
- Une centrale d'alarme avec radar d'alarme

1^{ère} CHAMBRE AVEC PIECE D'EAU

Cette pièce est en travaux.

Elle est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé et pour partie, d'un revêtement inachevé.

Des cloisons ont été abattues.

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé par des saignées correspondant aux anciennes cloisons.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par quatre porte coulissantes
- Un élément de chauffage central
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager
- Un robinet mélangeur
- Une estrade avec petit escalier

L'installation électrique est en cours d'achèvement.

SEJOUR/CUISINE OUVERTE AVEC BALCON

• COTE SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée, cadre anodisé double battant avec partie fixe côté gauche, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle sur un balcon.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant des traces et des trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'un crépi à l'état d'usage.

• COTE CUISINE

Cette pièce est éclairée par fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces jaunes, notamment autour de la hotte aspirante.

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé, présentant des auréoles jaunâtres.

Equipements :

- Un bloc évier résine double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié, sous lequel se trouve un espace de rangement, dont la fermeture est assurée par deux portes laquées gris.
- Un deuxième plan stratifié se trouvant dans le prolongement de l'évier

Sur le mur opposé nous trouvons :

- Une plaque de cuisson encastrée dans un plan stratifié, surmontée d'une hotte aspirante équipée
- De trois tiroirs appelés casseroles
- De deux espaces de rangement
- De deux colonnes complètent le tout
- D'un élément de chauffage central

Equipement :

- Une console de climatisation

BALCON

Ce balcon est délimité par un garde-corps maçonné.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Equipements :

- Un groupe de climatisation
- Un point d'eau

2^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes
- Un élément de chauffage central

3^{ème} CHAMBRE

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi bicolore dégradé, présentant des traces noirâtres et des trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- Un placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.
- Un élément de chauffage central.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage, percée cependant de quatre trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'un crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- Un WC chasse basse
- Une étagère
- Une VMC

SALLE-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage, percée cependant d'une trentaine de trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'un crépi à l'état d'usage.

Equipements :

- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide

- Un lavabo surmonté de sa robinetterie
- Un élément de chauffage
- Trois étagères posées sur cornières métalliques

LOT N°56

EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

Il est situé au premier sous-sol de l'immeuble.

Il s'agit d'un box double protégé par une porte basculante correspondant au numéro 56, bien que ce dernier n'apparaisse pas sur la porte.

Cette porte est maintenue fermée par un gros cadenas.

Une fois ouverte, il apparaît que le box communique au box numéro 57.

En effet, il n'y a pas de séparation entre les deux box.

Le débiteur saisi présent sur place a expliqué qu'à l'origine, il s'agissait de simples emplacements de stationnement. Qu'il a en collaboration avec son voisin fermé à l'aide de porte basculantes.

Que d'un commun accord il a été décidé de ne pas les séparer par l'édification d'une cloison.

Le box est actuellement encombré d'une multitude d'objets hétéroclites n'appartenant pas au débiteur saisi.

Ce box est aménagé d'une petite mezzanine.

En tout de cause, il est précisé que l'adjudicataire fera son affaire personnelle quant à la remise en état des lieux portant sur les emplacements de stationnement, seul le lot numéro 56 faisant l'objet de la vente forcée.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur Frédéric BAROUH en date du 31 juillet 2024 conclut à une superficie de 79.10 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN

Les lieux sont vides et inoccupés

Le montant de la taxe foncière ainsi que des charges de copropriété demeurent inconnu.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet MERCURY, 415 Avenue des Chabauds 13320 BOUC-BEL-AIR.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 10 avril 2024 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.

SERVITUDES

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés font l'objet de servitudes ci-après littéralement retranscrites.

« L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celle éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, à l'exception de celle-ci relatée :

- *Aux termes de l'acte du 2 juin 1971 ci-dessus visé publié au premier bureau de la conservation des hypothèques de MARSEILLE en date du 21 juin 1971, volume 98 n°19, la société ESSO, précédente propriétaire du terrain, assiette du programme objet des présentes, a consenti sur la parcelle cadastrée section A n°154 (dont la parcelle A 157 a été détachée) au profit de la parcelle cadastrée section A numéro 153 appartenant à Monsieur et Madame RIBES, une servitude de passage de canalisation dans les termes ci-après :*

« La société ESSO STANDARD, société anonyme française, aura la propriété de la fosse septique desservant l'immeuble restant au vendeur, laquelle est installée sur le terrain présentement vendu ;

Monsieur MASPER, ès qualité, au nom de ladite société, oblige cette dernière à brancher au tout à l'égout, le plus rapidement possible, la canalisation d'évacuation des eaux usées, et concède dès à présent, au profit de Monsieur RIBES, vendeur aux présentes, et de tous ayants-droits futurs, une servitude de passage de ladite canalisation, sur le terrain présentement acquis par ESSO STANDARD ».

Il en résulte en outre de l'acte d'acquisition du VENDEUR des parcelles accueillant le programme objet des présentes ce qui suit littéralement retranscrit :

« 10.3. CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR s'interdit d'exercer sur l'IMMEUBLE, toute activité de distribution au public de produits pétroliers ou de stockage des mêmes produits pendant une durée de dix ans (10 ans) à compter de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR s'oblige à la demande du VENDEUR d'imposer cette interdiction à tout détenteur ultérieur à quelques titres que ce soit de l'IMMEUBLE » ».

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu aux minutes de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE en date du 27 Mai 2013 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 193 000.00 €.

Dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 12 juin 2013 volume 2013 P N°3591.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la société dénommée [REDACTED], société civile immobilière par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

[REDACTED]

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 18 août 2011 volume 2011 P numéro 6380.

Observations étant ici faite que la parcelle cadastré section 891 A numéro 157 provient de la division de la parcelle originairement cadastrée section A numéro 154 en deux nouvelles parcelles cadastrées respectivement A n°157 et A n°158 suivant document d'arpentage publié le 9 décembre 1975 volume 1586 numéro 4.

La parcelle cadastrée section 891 A numéro 158 a été cédée à titre gratuit par le VENDEUR alors dénommé [REDACTED] » au profit de la commune de MARSEILLE aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL et Maître BANC, tous deux notaires à MARSEILLE, les 30 octobre et 14 novembre 1975, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 9 décembre 1975 volume

1586 numéro 4. Cette cession ayant été nécessaire à l'élargissement du Chemin de Sainte Marthe suivant arrêté d'utilité publique en date du 26 novembre 1976.

Observation sur les changements statutaires de la société [REDACTED]
[REDACTED]

Observation étant ici faite que Maître Christian PISANI, Notaire à PARIS, participant à l'acte susvisé et conseil de la [REDACTED], avait préalablement requis le conservateur des Hypothèques de procéder à la publication des changements statutaires de la société suivants :

III - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenait à la société dénommée [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de :

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 2 juin 1971, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 juin 1971 volume 98 numéro 19.

IV - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE ENCORE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenient à [REDACTED]
[REDACTED] pour les avoir acquis de :

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités ont été constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Auguste MALAUZAT, alors notaire à MARSEILLE le 9 juin 1952 et dans l'intitulé d'un procès-verbal d'inventaire dressé par Maître Auguste MALAUZAT, notaire susnommé en date de son commencement du 17 octobre 1952.

Les testaments et codicilles sus-énoncés sont demeurés annexés à un procès-verbal de dépôt de Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE en date du 6 juin 1952, en exécution d'une ordonnance rendue le même jour par Monsieur le Président du Tribunal Civil de MARSEILLE.

[REDACTED] a été envoyé en possession dudit legs universel en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de MARSEILLE le 14 juin 1952, dont la grosse a été déposée aux minutes de Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 19 juin 1952.

II/ Ladite propriété appartenait à [REDACTED]
[REDACTED] pour l'avoir recueillie dans la succession de son épouse
[REDACTED]

[REDACTED]

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 8 janvier 1951.

[REDACTED] a été envoyé en possession dudit legs aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de MARSEILLE le 2 mars 1951, dont la grosse a été déposée aux présentes minutes le 20 mars 1951.

[REDACTED]

Une expédition dudit acte a été transcrite au 1^{er} bureau du service des Hypothèques de MARSEILLE le 25 août 1924 volume 667 numéro 11.

Aux termes du même acte, [REDACTED] autorisée de son mari, a déclaré faire mainlevée pure et simple avec désistement de tous droits d'hypothèque et consentir à la radiation entière et définitive de l'inscription d'hypothèque légale prise à son profit, au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 mai 1923 volume 258 numéro 15, mais en tant seulement que ces hypothèque et inscription grevaient l'immeuble vendu à Madame BOUTEILLIER.

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 le Cabinet MERCURY, 415 Avenue des Chabauds 13320 BOUC-BEL-AIR.

§ 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 est annexé 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 de type T4 et d'un emplacement de stationnement situé dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13014) – 155 Chemin de Sainte Marthe – Quartier bon Secours.

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 **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000.00 €)**.

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 8 octobre 2024 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 Vendredi 6 septembre 2024.