

**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.04.91.37.33.96 – 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 appartement de type duplex situé au 17<sup>ème</sup> étage de la Résidence M-IM – 14 rue Chanterac 13003 MARSEILLE complété par deux places de parking.

**SUR UNE MISE A PRIX DE CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000.00 €).**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

**La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A.** Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, 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.

### **Agissant en vertu de la copie exécutoire**

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de GRASSE en date du 28 septembre 2023, signifié par acte extra-judiciaire le 30 novembre 2023 et actuellement définitif à la suite d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 12 janvier 2024.

### **A L'ENCONTRE DE :**



## **CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Selon une offre de prêt en date du 9 novembre 2018, acceptée le 23 novembre 2018, [REDACTED] a souscrit auprès de la banque LCL (CREDIT LYONNAIS), un prêt immobilier d'un montant en capital de 497 110.00€ remboursable en 126 mensualités, au taux d'intérêts fixe de 0.90%.

Ce prêt immobilier a été intégralement garanti par le cautionnement de la société CREDIT LOGEMENT.

Ce prêt a servi à financer l'acquisition des biens et droits immobiliers situés MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT (Bouches-du-Rhône) 13003 rue Chanterac.

Selon quittance subrogative du 14 avril 2021, le CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, a versé au CREDIT LYONNAIS, la somme de 24 433.69€,

correspondant aux échéances impayées du mois d'octobre 2020 au mois de mars 2021, outre les intérêts de retard.

A la suite d'un courrier recommandé en date du 4 août 2021, retourné avec la mention « Pli avisé et non réclamé », la SA CREDIT LOGEMENT a informé [REDACTED] qu'à défaut de régularisation, la déchéance du terme serait prononcée par la banque LCL et qu'elle sera en conséquence conduite, en sa qualité de caution à payer sa dette en ses lieux et place.

A la suite d'un courrier recommandé du 1<sup>er</sup> octobre 2021, retourné avec la mention « pli avisé et non réclamé », la banque LCL a mis en demeure [REDACTED] de lui régler sous quinzaine la somme de 15 568.18€, restant dû au titre des échéances impayées, outre intérêts de retard et lui a indiqué à défaut de recevoir son règlement dans les délais impartis, qu'elle entendait se prévaloir de la clause de déchéance du terme prévu au contrat, ce qui entraînerait l'exigibilité immédiate de la somme totale de 411 600.06€, outre intérêts au taux de 0.9% au titre des échéances échues impayées, du capital restant dû, de l'indemnité légale de 7% et des intérêts de retard.

Cette mise en demeure est demeurée sans effet.

A la suite d'un courrier recommandé en date du 19 novembre 2021, retourné avec la mention « pli avisé et non réclamé », la SA CREDIT LOGEMENT a avisé [REDACTED] qu'elle était amenée à rembourser le solde du prêt immobilier en ses lieux et place et le mettait en demeure de lui régler sous huitaine la somme de 410 211.38€ en principal, à défaut de quoi elle engagerait des poursuites judiciaires à son encontre.

Selon quittance subrogative datée du 24 novembre 2021, la SA CREDIT LOGEMENT s'est acquittée auprès du CREDIT LYONNAIS de la somme de 384 777.69€ correspondant aux échéances impayées des mois de juin à septembre 2021, du capital restant dû ainsi que des pénalités de retard.

Par la suite, la société CREDIT LOGEMENT a assigné par acte extra-judiciaire [REDACTED] le 2 février 2022 devant le tribunal judiciaire de GRASSE afin de le voir condamner à lui rembourser les sommes par elle versées à savoir :

- La somme de 410 366.47 € outre les intérêts au taux légal à compter du 7 décembre 2021 jusqu'au parfait paiement
- La somme de 3000.00€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- Le voir condamner aux entiers dépens de l'instance

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 28 septembre 2023, [REDACTED] a été condamné à régler à la société CREDIT LOGEMENT :

- La somme de 410 366.47€ arrêté au 7 décembre 2021, outre les intérêts au taux légal courant sur la somme de 410 142.66 € à compter du 7 décembre 2021 et jusqu'à parfait paiement
- La somme de 2 500.00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- Aux entiers dépens de l'instance

Ledit jugement a été signifié par acte extra-judiciaire le 30 novembre 2023. La Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a, par la suite, délivré le 12 janvier 2024 un certificat de non appel.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à [REDACTED] en date du 4 novembre 2024, publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 9 décembre 2024 sous les références volume 2024 S numéro 00289.

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**

#### **DESIGNATION DES DROITS IMMOBILIERS :**

#### **Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens :**

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT (Bouches-du-Rhône) 13003 rue Chanterac.

Dans l'ensemble immobilier dénommé « Résidence M-IM ».

Formant le lot numéro 1 de l'Ilot 3B de la ZAC CITE DE LA MEDITERRANEE.

#### **DESIGNATION GENERALE**

- Un niveau de parking au niveau -1
- Des parkings et des logements aux rez-de-chaussée et entresol
- Des logements de niveau R+1 au niveau R+18
- Des espaces verts, locaux communs et voie de circulation

On accède audit immeuble directement par la voie publique.

Cadastré comme suit :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
814	A	153	La Villette	00ha 31a 36ca

**Observation étant ici faite que cette parcelle est issue de la parcelle cadastré section A numéro 62.**

#### **Etat descriptif de division volumétrique**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Notaire à PARIS le 22 décembre 2014 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup> le 2 février 2015 volume 2015P numéro 641.

### 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 Olivier SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 22 décembre 2014 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup> le 5 février 2015 volume 2015P numéro 691.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 17 février 2016, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup>, le 17 mars 2016 volume 2016 P numéro 1789.

### Désignation des parties privatives mises en vente :

#### **LOT VOLUME 2**

##### **Lot numéro QUATRE VINGT ET ONZE (91) :**

Un appartement en duplex 1701 de type 5 pièces avec deux terrasses, situé au 17<sup>ème</sup> et 18èmes étages du bâtiment « A », portant le numéro 91 sur le plan dudit niveau.

Et les cent quatre-vingt deux/dix millièmes du sol et des parties communes générales (182/10000èmes).

Et les cent quatre vingt huit/dix millièmes (188/10 000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment A.

Précision étant ici faite que c'est à tort et par erreur s'il a été indiqué dans le règlement de copropriété qu'il s'agit d'un appartement en duplex de type 5 alors qu'il s'agit en réalité d'un appartement en duplex de type 4.

##### **Lot numéro CENT QUATRE VINGT-DOUZE (192) :**

Le parking couvert n°9109 situé au rez-de-chaussée du bâtiment et portant le numéro 192 sur le plan dudit niveau.

Et les 5/10000èmes des parties communes générales.

Et les 5/10000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

##### **Lot numéro CENT QUATRE VINGT TREIZE (193) :**

Le parking couvert n°9110 situé au rez-de-chaussée du bâtiment et portant le numéro 193 sur le plan dudit niveau.

Et les 10/10000èmes des parties communes générales.

Et les 10/10000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.

### **D'après le procès-verbal de description**

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé, a établi le 7 janvier 2025, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 14 rue Chanterac 13003 MARSEILLE – Résidence M-IM.

**LOT N°91****APPARTEMENT N°1701 SITUE AU 17<sup>ème</sup> ETAGE**

L'accès à ce logement se fait par le biais d'une porte palière numérotée 1701, équipée d'une serrure centrale de sécurité.

Ce logement comprend une entrée ouvrant sur un vaste séjour avec coin cuisine, puis un dégagement distribue deux chambres et une salle de bains avec WC.

**ENTREE**

Sol : carrelage récent en bon état apparent avec plinthes faïencées, assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipement :

- Un interphone

**DEGAGEMENT 1 AVEC DRESSING**

L'accès se fait depuis l'entrée par une porte coulissante à galandage, ayant remplacé une porte battante. Une porte de communication permet également d'accéder à une pièce noire à usage de dressing.

Sol : carrelage récent en bon état, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent

Plafond : badigeon en bon état apparent

Equipement :

- Meuble dressing avec étagères, tiroirs et penderie

**CHAMBRE 1**

L'accès se fait par une porte de communication.

L'espace est éclairé par trois portes fenêtres dont une dispose d'une partie fixe, double vitrage, montants PVC chacune fermée par un volet roulant à ouverture mécanique, et toutes ouvrant sur une première terrasse.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un split de climatisation de marque DAIKIN
- Un radiateur

**SALLE D'EAU CHAMBRE 1**

L'accès se fait depuis la chambre 1 par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthe faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un évier sur colonne surmonté d'un robinet mitigeur
- Un miroir
- Une cabine de douche avec parois faïencées en très bon état, un receveur et robinetterie complète
- Un WC chasse basse
- Un sèche serviette électrique fixation murale

## **SEJOUR AVEC COIN CUISINE**

L'accès se fait directement depuis l'entrée.

L'espace est éclairé :

- En partie basse par trois portes fenêtres dont deux disposent d'une partie latérale fixe, double vitrage, montants PVC chacune fermée par un volet roulant à ouverture mécanique et toutes ouvrant sur une deuxième terrasse.
- En partie haute par deux fenêtres avec montants PVC et double vitrage, chacune fermée par un volet roulant à ouverture électrique

Le coin cuisine comprend un îlot central avec meuble bas, plan de travail équipé d'une plaque de cuisson, puis une cuisine en angle comprenant des meubles sur colonnes, de meubles bas et des meubles hauts, ainsi qu'un plan de travail équipé d'un évier surmonté d'un robinet mitigeur.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture et parement en pierres en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Deux radiateurs
- Un split de climatisation

## **DEGAGEMENT 2**

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état

Murs : revêtement peinture en bon état apparent

Plafond : badigeon en bon état apparent.

## **SALLE DE BAINS**

L'accès se fait depuis le dégagement 2 par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtements peinture en bon état apparent et placage faïencé côté baignoire en bon état.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Une vasque surmontée d'un robinet mitigeur, un miroir et un luminaire
- Un WC chasse basse
- Un sèche serviette fixation murale
- Une baignoire avec vitre pivotante anti projection, robinetterie complète

## **CHAMBRE 2**

L'accès se fait depuis le dégagement 2 par une porte de communication.

L'espace est éclairé par trois portes fenêtres dont une dispose d'une partie fixe latérale, double vitrage, montants PVC, chacune fermée par un volet roulant à ouverture mécanique.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un split de climatisation de marque
- Un radiateur

## **CHAMBRE 3**

L'accès se fait depuis le dégagement 2 par une porte de communication.

L'espace est éclairé par une porte fenêtre, double vitrage, montants PVC, fermée par un volet roulant à ouverture mécanique.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un split de climatisation de marque
- Un radiateur
- Deux placards fermés par des portes coulissantes

## **LOT N°192**

### **PLACE DE STATIONNEMENT N°9109 au RDC**

Il s'agit d'un emplacement de stationnement identifié par l'instance « 9109 ».



## **LOT N°193**

### **PLACE DE STATIONNEMENT N°9110 au RDC**

Il s'agit d'un emplacement de stationnement identifié par l'inscription « 9110 ».

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 7 janvier 2025 conclut à une superficie de 108.88 m<sup>2</sup>.

Le logement est loué à [REDACTED] qui l'occupe avec ses deux enfants, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 1180 € toutes charges comprises.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet GESPAC IMMOBILIER, situé à MARSEILLE (13008) 95 rue Borde.

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

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 23 septembre 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.

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

*« Le COMPARANT déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celle pouvant résulter savoir :*

- De la situation naturelle des lieux*
- De l'urbanisme*
- De la loi*
- De l'état descriptif de division en volumes, duquel il est notamment extrait ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :*

### **1-SERVITUDES ENTRE LES VOLUMES**

#### **1.1- Servitudes générales**

*L'imbrication des volumes et des constructions réalisées exige, au sein du présent état descriptif, la constitution de servitudes réciproques et caractère réel au regard desquelles chaque lot de l'état descriptif sera tout à la fois, fonds dominant et fonds servant, notamment en ce qui concerne l'appui, les vues,*

*prospects, surplombs nécessaires à la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chacun desdits volumes.*

*Ces servitudes existeront de plein droit du seul fait de l'acquisition de l'un des volumes et son consenties à titre gratuit.*

*D'une façon générale, les propriétaires des différents lots de volumes devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, quelles que soient l'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.*

*Les servitudes ci-après qui auront un caractère réel et qui ne pourront cesser que par l'effet, soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds dominants et servants.*

*Les volumes tels qu'ils sont ci-dessus désignés sont grevés de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure de toutes les constructions et ouvrages généralement quelconque qui seront édifiés par les personnes qui deviendront de quelque manière que ce soit propriétaire des volumes dans lesquels s'inséreront lesdites constructions.*

*Ces servitudes comporteront notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de trouble et vices des constructions édifiées.*

*Au regard de ces servitudes, le tréfonds sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.*

*Les bâtiments et ouvrages qui seront édifiés seront eux-mêmes grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, réparation, remplacement.*

*Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du code civil expressément est écartée, l'obligation ne pouvant, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés que se résoudre par une prestation en nature, et non pas se résoudre en dommages et intérêts.*

*Les équipements et ouvrages de caractère collectif ou communautaire seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à assurer leur destination ou leur affectation.*

*A titre purement indicatif, il est précisé que l'ensemble des servitudes susvisées englobent notamment :*

#### **1.1.1 Servitude de canalisations et de réseaux divers (gainés, ventilations ...)**

*Les volumes objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement l'un par rapport à l'autre, à titre réel et perpétuel, de servitudes concernant les canalisations et réseaux divers :*

- Passage de divers réseaux, notamment eau, électricité, chauffage, climatisation, PTT, télévision, éclairage, égouts etc nécessaires aux constructions édifiées à l'intérieur desdits volumes :
- Toutes servitudes de passage, nécessaires à l'entretien, la réparation, le déplacement ou le remplacement des réseaux en question.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés. Il est notamment précisé que les bâtiments ou ouvrages devront supporter sans indemnité une servitude d'accrochage de l'éclairage public et d'accès pour l'entretien de cet éclairage.

Les propriétaires sont tenus de livrer accès à leurs accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux à supporter l'établissement d'échafaudages, en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, la réparation ou le branchement, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que des éléments d'équipements qui peuvent y être implantés.

Les propriétaires de chaque lot sont tenus de maintenir ces éléments d'équipement en bon état et d'en assurer l'entretien.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables et de façon à ne pas empêcher le fonctionnement des activités exercées dans les locaux. Les frais de remise en état du volume traversé et des agencements divers (jardins, pelouses ou plantations, etc) seront supportés exclusivement par les utilisateurs des installations effectuées.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, canalisations, câbles, etc... affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales, même si ces ouvrages se trouvent à l'intérieur d'un autre volume.

Lorsque ces tuyaux, canalisations, câbles, etc. seront sur une partie de leur parcours, communs à plusieurs volumes, ils seront, dans cette partie, indivis entre ces volumes et leur entretien, leur remplacement se feront entre les propriétaires desdits volumes, à frais partagés par moitié.

### **1.1.2 Servitudes de fondations communes**

Les biens objets des présentes étant composés des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage de prospect et surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier. Ces servitudes s'exerceront sur tous les éléments des ouvrages grevés constituant les structures porteuses de l'ensemble immobilier à édifier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses seront réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou de la modification des ouvrages.

Il est notamment précisé que le procédé de spittage par explosifs est interdit.

### **1.1.3 Servitudes de vue et prospect**

*Les propriétaires de chaque volume ou leurs ayant droit et ayants cause futurs devront respecter les vues directes des fenêtres ou ouvertures placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances réglementaires.*

*En conséquence, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres et ouvertures à la seule condition que les constructions et leurs ouvertures aient été édifiées en conformité des plans masses et permis de construire. Ils se concèdent mutuellement toutes servitudes de prospect nécessaires à la réalisation de leur plans masses respectifs sous la seule condition du respect des permis de construire qui ont été délivrés.*

### **1.1.4 Servitude de passage**

*Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage tant horizontales que verticales qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.*

*En cas de travaux, les propriétaires de volumes devront laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, de conduire ou d'exécuter des travaux. Cette servitude sera consentie ç titre gracieux.*

### **1.1.5 Servitude de surplomb, d'appui et d'accrochage**

*Les volumes seront grevés les uns par rapport aux autres de servitudes réciproques :*

- De surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées, par le(s) permis de construire. Ces servitudes s'appliqueront pour tous les éléments édifiés en saillie (acrotères, bandeau, débords de toiture, balcons, etc...). Et attachés à une construction située dans un volume et surplombant un autre volume.*
- D'appui et de structure, en vertu desquelles les parties superposées de chacun des lots seront grevés réciproquement, titre de servitudes réelles, de toutes servitude d'appui sur les dalles séparatives et structures porteuses, afin de permettre la réalisation de constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun des lots.*
- Permettant le fonctionnement de l'ensemble immobilier telles que celles relatives aux emplacements des réseaux de fluides, d'évacuation d'eaux, de contrôle technique de sécurité, de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou remplacement des réseaux, etc... il est notamment précisé que le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombent au propriétaire du lot dont l'usage exige cette isolation.*
- D'accrochage sur les dalles séparatrices et structures porteuses pour permettre la réalisation de l'aménagement prévu à l'intérieur de chacun des volumes.*

### **1.1.6 Servitudes d'écoulement des eaux**

*Le volume supérieur bénéficiera à l'encontre du volume inférieur, de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.*

Les équipements nécessaires (tuyauterie, caniveaux, canalisations etc...) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur, qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc...) sur le volume intérieur.

#### **1.1.7 Servitude générale de sortie de secours :**

Chacun des volumes appartenant à l'Association Syndicale (notamment le Volume 11) est grevé à titre réel et perpétuel, au profit des autres volumes, d'une servitude de passage piétons pour sortie de secours.

#### **1.2 Servitudes particulières**

Plus spécifiquement, eu égard à la configuration des lieux, il est constitué les servitudes ci-après mentionnées. Etant ici précisé que ces servitudes particulières sont énoncées à titre énonciatif et non limitatif.

Ces servitudes particulières ont été établis par la SAS de QUENETAIN, Géomètres-Experts, demeurant 1 rue Tiphaine à PARIS (75015), d'après les instructions fournies par la Société NEXITY et les plans DCE dressés par la société A&S en décembre 2014, savoir :

- Plan M1 – plan de servitude (sous-sol)
- Plan M2 – plan de servitudes (rez-de-chaussée)

#### **1.2.1 Servitude d'accès aux locaux techniques situés au sous-sol dans les volumes 6, 7, 8 et 9.**

**Fonds dominants : Volume 6, 7, 8 et 9**

**Fonds servant : volume 2**

Afin de permettre d'accéder aux locaux techniques situés au sous-sol dans les volumes 6 (local fibre optique), 8 (local chaufferie générale) et 9 (local général eau et autres comptages) pour procéder aux opérations de surveillance, d'entretien et de réparation des installations qu'ils abritent, il est constitué au profit des volumes 6, 7, 8 et 9 une servitude de passage piétons et si besoin de véhicules grevant le volume 2 à titre réel et perpétuel.

Cette servitude s'exerce sur le Volume 2 par l'escalier d'accès au sous-sol, telle qu'indiquée sur le plan des servitudes – niveau sous-sol, annexé à l'original des présentes, ainsi que par la rampe et les portions de circulations permettant d'accéder à ces locaux techniques.

L'entretien de ces locaux sera défini conformément au tableau de répartition des charges contenu dans le présent acte et dans les statuts de l'Association Syndicale Libre qui sera créée.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1 500 euros.

**1.2.3 Servitude d'accès aux équipements techniques du Volume 1.**

**Fonds Dominants : Volume 2, 3 et 14**

**Fonds servant : Volume 1**

Le Volume 1 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit des Volumes 2, 3 et 14, d'une servitude de passage piétons pour permettre l'accès aux équipements techniques qu'il abrite, savoir ; la fosse à hydrocarbures, le bac récupérateur de graisse, ainsi que la pompe de relevage, pour procéder aux opérations d'utilisation, de surveillance, d'entretien et de réparation desdits équipements.

L'entretien de ces équipements (Volume 1) sera défini conformément au tableau de répartition des charges contenu dans le présent acte et dans les statuts de l'association syndicale libre qui sera créée.

Cette servitude s'exercera par l'escalier d'accès au sous-sol.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.

**1.2.4 Servitude d'accrochage des revêtements d'isolation en sous dalle des logements et commerces des Volumes 3, 4, 5 et 13.**

**Fonds dominant : volume 3, 4, 5 et 13**

**Fonds Servant : Volume 2**

Le Volume 2 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit des Volumes 3, 4, 5 et 13, d'une servitude d'accrochages concernant tout type de revêtement d'isolation en sous dalle des logements et commerces.

Cette servitude est assortie d'un droit de passage sur le fonds grevé afin de pouvoir accéder à ces revêtements et procéder aux entretiens et réparations nécessaires.

Les propriétaires des fonds dominants n'auront aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et seront seulement tenus de remettre, à ses frais, les lieux en l'état le cas échéant.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.

**1.2.5 Servitude d'accrochage des revêtements d'isolation en sous dalle des logements du 1<sup>er</sup> étage**

**Fonds dominant : Volume 5**

**Fonds servant : Volume 13**

Le volume 13 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit du Volume 5, d'une servitude d'accrochage concernant tout type de revêtement d'isolation en sous dalle des logements du 1<sup>er</sup> étage.

Cette servitude est assortie d'un droit de passage sur le fonds grevé afin de pouvoir accéder à ces revêtements et procéder aux entretiens et réparations nécessaires.

*Les propriétaires des fonds dominants n'auront aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et seront seulement tenus de remettre à ses frais, les lieux en l'état le cas échéant.*

*En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.*

**1.2.6 Servitude d'accrochage des revêtements d'isolation en sous-dalle des logements de l'entresol et du 1<sup>er</sup> étage**  
**Fonds dominant : volume 4**  
**Fonds servant : volume 14**

*Le volume 14 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit du volume 4 d'une servitude d'accrochage concernant tout type de revêtement d'isolation en sous dalle des logements de l'entresol et du premier état.*

*Cette servitude est assortie d'un droit de passage sur le fonds grevé afin de pouvoir accéder à ces revêtements et procéder aux entretiens et réparations nécessaires.*

*Les propriétaires des fonds dominants n'auront aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et seront seulement tenus de remettre à ses frais, les lieux en l'état le cas échéant.*

*En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.*

**1.2.7 Servitude de passage piétons pour accès à la sortie de cheminée du volume 8**  
**Fonds dominant : volume 8**  
**Fonds servant : volume 2**

*Le volume 2 est grevé à titre réel et perpétuel au profit du volume 8 d'une servitude de passage piétons pour permettre l'accès à la sortie de cheminée située en toiture terrasse du bâtiment 2, afin de procéder aux réparations et à l'entretien de la sortie de cheminée.*

*Cette servitude s'exerce par l'escalier situé au sous-sol du volume 2.*

*La propriétaire du fond dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et seulement tenu de remettre à ses frais, les lieux en l'état le cas échéant.*

*En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.*

**1.2.8 Servitude de passage piétons pour accès au local vélo situé au sous-sol du volume 5**  
**Fonds dominant : Volume 5**  
**Fonds servant : Volume 2**

*Le Volume 2 est grevé à titre réel et perpétuel, au profit du Volume 5, d'une servitude de passage piétons pour accès au local vélos situé dans le Volume 5,*

*au sous-sol, lequel est accessible exclusivement par une portion de l'aire de circulation située dans le Volume 2.*

*Cette servitude s'exerce au sous-sol du volume 2.*

*Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.*

*En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.*

**1.2.9 Servitude de passage piétons pour accès au local technique situé au sous-sol du Volume 3**  
**Fonds dominant : Volume 3**  
**Fonds servant : volume 2**

*Le volume 2 est grevé à titre réel et perpétuel au profit du Volume 3 d'une servitude de passage piétons pour accès au local technique situé dans le Volume 3 au sous-sol, lequel est accessible exclusivement par une portion de l'aire de circulation située dans le volume 2.*

*Cette servitude s'exercera au sous-sol du volume 2.*

*Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.*

*En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.*

**1.2.10 Servitude d'issue de secours du Volume 2**  
**Fonds dominant : Volume 2**  
**Fonds servant : volume 3, 4 et 5**

*Les volumes 3, 4 et 5 sont grevés, à titre réel et perpétuel, au profit du Volume 2, d'une servitude de passage piétons pour sortie de secours qui s'exerce sur les volumes 3, 4 et 5 suivant les cheminements précisés sur les plans de servitude – niveau sous-sol et niveau rez-de-chaussée.*

*Cette servitude s'exerce tant au sous-sol qu'au rez-de-chaussée.*

*Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.*

*En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.*



**1.2.11 Servitude de passage piétons pour accès à la partie du Bâtiment 3 situé dans le Volume 15 (1<sup>er</sup> étage et sans limitation de hauteur)**

**Fonds dominant : Volume 15**

**Fonds servant : Volume 3**

Le Volume 3 est grevé à titre réel et perpétuel au profit du Volume 15 d'une servitude de passage piétons pour accès aux constructions du bâtiment 3 situées dans le Volume 15, lesquelles sont accessibles exclusivement par les dessertes situées dans le Volume 3.

Cette servitude s'exercera au niveau du rez-de-chaussée.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.

**1.2.12 Servitudes d'issue de secours du Volume 14**

**Fonds dominant : Volume 14**

**Fonds servant : Volume 4**

Le volume 4 est grevé à titre réel et perpétuel, au profit du Volume 14 d'une servitude de passage piéton pour sortie de secours qui s'exerce sur le Volume 4, suivant les cheminements précisés sur le Plan de servitudes – niveau rez-de-chaussée.

Cette servitude s'exerce au rez-de-chaussée.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.

**1.2.13 Servitude de passage piétons pour accès au local technique (local AEP et autres comptages) situés dans le volume 9**

**Fonds dominant : Volume 9**

**Fonds servant : Volume 5**

Le volume 5 est grevé à titre réel et perpétuel au profit du Volume 9 d'une servitude de passage piétons pour accès au local technique situé dans le Volume 9 au sous-sol lequel est accessible par le volume 5

Cette servitude s'exerce au sous-sol du Volume 5, telle que figurée sur le plan des servitudes, niveau sous-sol.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.

**1.2.14 Servitude de passage piétons pour accès à la gaine de ventilation basse du Volume 10**

**Fonds dominants : Volume 2 et 10**

**Fonds servant : Volume 5**

Le volume 5 est grevé à titre réel et perpétuel, au profit des volumes 2 et 10 d'une servitude de passage piétons pour permettre l'accès à la gaine de ventilation basse située dans le volume 10 et bénéficiant au volume 2.

Cette servitude s'exerce au sous-sol des volume 2 et 5 (SAS) telle que figurée sur le plan des servitudes – niveau sous-sol.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité à verser pour l'usage de cette servitude et sera seulement tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état, le cas échéant.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1500.00€.

**1.2.15 Servitude de passage piétons**

**Fonds dominants : Volumes 2, 3, 4, 5, 13, 14 et 15**

**Fonds servant : Volume 11**

Le Volume 11 est grevé à titre réel et perpétuel au profit des Volumes 2, 3, 4, 5, 13, 14 et 15 d'une servitude générale de passage piétons, de jour comme de nuit pour permettre l'accès aux immeubles.

Cette servitude s'exerce au rez-de-chaussée du Volume 11.

L'entretien des aménagements paysagers et des cheminements piétons situés dans le Volume 11 sera défini conformément au tableau de répartition des charges contenu dans le présent acte et dans les statuts de l'Association Syndicale Libre.

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de la servitude constituée ci-dessus est estimée à 1 500.00€.

**1.3 Servitude particulières complémentaires**

L'un des propriétaires de volumes pourra passer avec un ou plusieurs autres propriétaires de volumes toutes conventions de servitudes complémentaires qu'ils jugeront utiles et ce sans l'accord ni l'intervention des autres propriétaires de volumes.

**Servitudes**

L'ACQUIREUR supporte les servitudes passives, apparentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celle pouvant résulter de la situation autre des lieux, de l'urbanisme, de la loi ou de celles créée dans l'acte de vente de la parcelle mitoyenne à celle objet des présentes établi suivant acte reçu par Maître Guillaume REY, Notaire à MARSEILLE en date du 19 décembre

2013, duquel il est notamment extrait ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

#### **« DIVISION FONCIERE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE**

*EUROMEDITERRANEE*, en sa qualité d'aménageur de la ZAC ainsi que cela est plus amplement exposé en seconde partie a divisé la parcelle cadastré section A numéro 62 formant une même unité foncière dénommée « ILOT 3B » en trois lots distincts destinés à être cédés savoir :

- Lot 1 à la SCO MARSEILLE RUE CHANTERAC (groupe NEXITY) pour une opération de logement d'une SDP de 12000m<sup>2</sup> environ pour lequel la société a obtenu un permis de construire actuellement objet de recours non purgés.
- Lot 2 objet des présentes, pour la construction d'un établissement scolaire (maternelle et primaire) pour une SDP de 1392m<sup>2</sup> environ conformément au permis de construire obtenu et ci-après visé.
- Lot 3 à la SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC pour une opération de logement d'une SDP de 8500m<sup>2</sup> environ et pour lequel le permis n'a pas été déposé à ce jour.

*Etant ici précisé que cette division s'opérera soit conformément à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme c'est-à-dire au profit de chacun des acquéreurs après obtention d'un permis de construire devenu définitif, soit en application de l'article L.442-1 C du code de l'urbanisme.*

*Les parties ont cependant convenu de la constitution d'une servitude de non altius tolendi.*

*Le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE par le fait de son représentant constitue sur la parcelle 814 A 152 présentement acquise au profit de la parcelle 814 A 153 restant la propriété d'EUROMEDITERRANEE est destinée à être cédée à la SCI MARSEILLE CHANTERAC pour une opération de logements d'une SDP de 1200m<sup>2</sup>, une servitude réelle et perpétuelle non aedificandi.*

**FONDS SERVANT : 814 A 152 pour 9a 15ca**

**FONDS DOMINANT : 814 A 153 pour 31a 36ca**

*Les parties stipulent formellement que celle servitude ainsi créée sur la partie du terrain telle que délimitée sur le plan ci-après annexé a pour conséquence d'interdire sur l'assiette de cette servitude toute construction quelconque en élévation par le propriétaire actuel du fonds servant ou ses ayants droit, à l'exception de la construction légère à usage de préau prévue au permis de construire obtenu ci-après visé.*

*Cette interdiction acceptée par LE COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE constitue la seule restriction qu'aura à supporter le propriétaire du FONDS SERVANT, lequel conserve la faculté d'implanter sur l'assiette de cette servitude des constructions annexes en sous-sol. Par ailleurs, l'ACQUEREUR aura la possibilité sous réserve du respect des règles d'urbanisme et du paiement des droits à construire de surélever partiellement le bâtiment d'un étage.*

*L'origine des FONDS SERVANT ET DOMINANT figure ci-dessus au paragraphe EFFET RELATIF.*

*Pour l'évaluation de la construction de sécurité immobilière les parties évaluent la présente servitude à 150 euros.*

***I – EUROMEDITERRANEE a cédé suivant acte reçu par Maître REY avec la participation de Maître Olivier SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, en date du 19 décembre 2013 au COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE la parcelle mitoyenne cadastrée section 814 A 152.***

*Il a été convenu entre le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE et la SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC que cette dernière réaliserait des travaux et prestations en limite de la propriété objet des présentes et sur le terrain venu au COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE.*

*Aux termes d'un échange de courrier en date du 19 décembre 2013 entre le COMITE CATHOLIQUE DES ECOLES DU DIOCESE DE MARSEILLE et la SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC, il a été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :*

*« Monsieur le Président,*

*La SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC a posé une clôture provisoire les mardi 28 octobre 2014 et jeudi 30 octobre 2014. Cette clôture provisoire est de type bardage chantier métallique opaque et parfaitement hermétique avec des fondations et sécurisée d'une hauteur de 3 mètres.*

*Cette clôture provisoire a été implantée avec un recul de 2 mètres à l'intérieur de la parcelle du diocèse afin que la SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC puisse réaliser les fondations et parois moulées du mur définitif que la SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC construira après acquisition du terrain et démarrage de son chantier.*

*La plantation des arbres sur la parcelle du Comité Catholique a été réalisée par celui-ci. La SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC prend acte de ces travaux et remboursera les frais engagés par le COMITE CATHOLIQUE à hauteur de la somme maximale de 17 000.00€ HT.*

*De plus, la SCI MARSEILLE CHANTERAC prend l'engagement de construire un mur définitif pour séparer l'école du projet de la SCI dans des délais compatibles avec d'une part l'avancée du chantier de la SCI et d'autre part avec la sécurité des enfants.*

*De façon générale, la SCI MARSEILLE CHANTERAC prendra toutes les mesures et précautions nécessaires afin de garantir le fonctionnement en toute sécurité de l'école pendant l'intégralité de la phase chantier (y compris pendant la construction du mur définitif). Pour se faire les parties conviennent de se concerter pour organiser au fur et à mesure de l'avancée du chantier la mise en sécurité de l'établissement scolaire, aux frais exclusifs de la SCI MARSEILLE RUE CHANTERAC.*

*A l'issue des travaux la SCI restituera le terrain dans son état d'origine et procédera à la dépose de l'ensemble des clôtures provisoires.*

*L'ensemble de ces dispositions amende ou complète les précédentes dispositions et pour la règle forme, nous vous remercions de bien nous retourner un exemplaire du présent courrier revêtu de la mention « bon pour accord » daté et signé ». »*

## **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 reçu aux minutes de Maître Olivier SANTELLI, Notaire à MARSEILLE en date du 6 décembre 2018 et publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 décembre 2018 volume 2018 P n°09007 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 497 710.00 €.

### **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en avait fait, à savoir :

- Les constructions pour les faire édifier
- Et la parcelle cadastré 814 A n°153 constituant le terrain d'assiette

De :

- [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier SANTELLI, Notaire à MARSEILLE en date du 20 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 15 décembre 2014 volume 2014 P numéro 7005.

## **DIVISION CADASTRALE CONCERNANT LA PARCELLE 62 et ORIGINE ANTERIEURE**

La parcelle section 814 A numéro 153 provient de la division de la parcelle cadastrée 814 A numéro 62 pour 79a94ca qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le Cabinet OPSIA MEDITERRANEE – géomètres experts à LA VALETTE DU VAR 83160 – La Coupiane, en date du 17 décembre 2013, sous le numéro 239 V et dont la division est la suivante :

Avant Division			APRES DIVISION		
Sect° 814	N°	Contenance	Sect° 814	N°	Contenance
A	62	79a94ca	A	150	02a90ca
			A	151	22a09ca
			A	153	31a 36ca
			A	154	01a16ca
			A	152	19a15ca

La parcelle A numéro 62 appartenait à l'établissement E [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de [REDACTED] suivant acte reçu par Maître Hervé SANTELLI, lors notaire à MARSEILLE en date du 19 décembre 2002, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 6 février 2003 volume 2003P numéro 878.

### **III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

La [REDACTED] était propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître JUMELET, Notaire à MARSEILLE en date du 20 décembre 2000, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 9 février 2001 volume 2001 P numéro 999.

### **IV – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE ENCORE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenait à la société [REDACTED], savoir :

- Les constructions pour les avoir faites édifiées
- Et le terrain par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, en pleine propriété aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître COLLET, notaire à PARIS le 30 septembre 1981 de :
- La société dénommée [REDACTED] SA au capital de 71.534.400 francs, ayant son siège à PARIS (19<sup>ème</sup>), 32 rue de Cambrai, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 582 074 944.

Dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 20 novembre 1981 volume 3546 numéro 31.

## **V – ORIGINE DE PROPRIETE ENCORE PLUS ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenait à la société [REDACTED], par suite de l'apport fusion qui lui en avait été faite, avec d'autres biens étrangers aux présentes par :

- La société anonyme dite [REDACTED]

Moyennant l'attribution à la société apporteuse de 31.170 actions de la société apportée d'une valeur chacune de cinq mille anciens francs entièrement libérés.

Ledit apport résultant d'un acte sous seings privées en date à PARIS du 25 août 1955 contenant convention d'apport enregistré à PARIS le 6 septembre 1955 et déposé au rang des minutes de Maître MOROT, lors Notaire à PARIS le 3 décembre 1955.

Dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 29 décembre 1955 volume 2253 numéro 42.

## **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 GESPAC IMMOBILIER, situé à MARSEILLE (13008) 95 rue Borde.

## **§ 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<sup>ème</sup> 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 (débitеur 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 d'un appartement de type duplex situé au 17<sup>ème</sup> étage de la Résidence M-IM – 14 rue Chanterac 13003 MARSEILLE complété par deux places de parking.

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 QUARANTE MILLE EUROS (140 000.00 €).**

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 4 Mars 2025 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 31 Janvier 2025.**