

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot de vente d'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13014) 92, boulevard Daniel Casanova, cadastré section 892 H n°199, pour 1a 62ca

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :


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

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :




CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La CAISSE D'EPARGNE a consenti à Monsieur et Madame  savoir :

1/ Un prêt à taux 0% n°4279897 au taux de 0 % l'an hors assurance (taux annuel effectif global : 0,66%) de 15.000 euros sur une durée de 300 mois, la première échéance devant intervenir le 5 Août 2014 et la dernière le 5 Juillet 2039

2/ Un prêt TACTIMO n°4279898 au taux de 3,2 % l'an hors assurance (taux annuel effectif global 3,96%) de 156.700 euros sur une durée de 300 mois, la première échéance devant intervenir le 5 Août 2014 et la dernière le 5 Juillet 2039

Ce prêt a été consenti avec une garantie hypothécaire prise sur le bien appartenant aux époux  sis à MARSEILLE (13014) ci-après désigné.

Monsieur et Madame [REDACTED] s'étant montants défaillants dans le remboursement des prêts sus relatés, la CAISSE D'EPARGNE leur a adressé des lettres de mise en demeure d'une part par courriers recommandés du 8 janvier les invitant à régler sous quinzaine la somme de 190,53 euros et d'autre part, par courrier recommandé du 22 Novembre 2018 les invitant à régler sous quinzaine la somme de 2.090,14 euros.

Par courriers recommandés du 8 Février 2019 la CAISSE D'EPARGNE a prononcé la déchéance du terme du prêt à TAUX 0 par elle consenti, la somme de 13.409,59 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

Par courriers recommandés du 8 Janvier 2019 la CAISSE D'EPARGNE a prononcé la déchéance du terme du prêt TACTIMO 7 par elle consenti, la somme de 150.580,41 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier à Monsieur et Madame [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à MARSEILLE, en date du 10 Juillet 2019 publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 5 Septembre 2019 volume 2019 S n°92.

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 (13014) 92, boulevard Daniel Casanova, cadastré section 892 H n°199, lieudit 92 bd Daniel Casanova pour 01a 62ca,

Le lot numéro QUATORZE (14) :

Un appartement situé au septième étage de l'immeuble, comprenant : un hall, une cuisine, une salle à manger, deux chambres, véranda, salle de bains, un WC et une penderie

Et les 78/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro DIX-NAUF (19) :

Une cave située au sous-sol de l'immeuble portant le numéro 19,

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me GUIRAUD, Notaire à MARSEILLE le 19 Janvier 1963 dont une copie

authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE, 1^{er} bureau le 5 Avril 1963, volume 3600, numéro 20.

D'après le procès-verbal de description

Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 7 Août 2019 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que le bien poursuivi est situé à MARSEILLE (13014) 92, boulevard Daniel Casanova.

LOT N° 14: APPARTEMENT SITUE AU 7^{ème} et DERNIER ETAGE DE L'IMMEUBLE

Il se compose d'une salle à manger, d'une cuisine, de deux chambres, d'une véranda et d'une salle de bains avec WC.

SALLE A MANGER

Nous accédons directement dans la salle à manger.

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale, de deux verrous et d'un oeilleton.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un téléphone/interphone.
- Deux radiateurs à gaz.
- Un grand placard à usage de rangement protégé par une porte.
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.

La pièce voit le jour par deux fenêtres, l'une à un battant cadre PVC double vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois à un battant et l'autre à double battant cadre PVC double vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois repliable.

CUISINE

Communiquant avec la salle à manger par une large ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un évier inox un seul bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une plaque de cuisson à gaz.
- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à un battant cadre PVC double vitrage protégée à l'extérieur par un volet repliable en bois.

Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE

Elle est délimitée par un mur maçonné et crépi.
Sol : gazon synthétique en état d'usage.

Equipements :

- Un vide ordure.
- Une petite tonnelle en bois avec couverture en tuile.
- Un store banne
- Une chaudière à gaz.

VERANDA

Cette véranda communique avec la salle à manger par une ouverture protégée par une porte fenêtre à double battant cadre PVC double vitrage.
Sol : parquet en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage ; quelques traces de salpêtres sont visibles sur le mur de face en entrant.

Plafond : plaques de polycarbonate en bon état d'usage.

La pièce voit le jour par plusieurs ouvertures :

- une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants cadre aluminium double vitrage protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique
- une fenêtre à deux vantaux coulissants avec châssis fixe sur le côté gauche, cadre aluminium double vitrage, protégés à l'extérieur par un volet roulant électrique.
- une fenêtre à deux vantaux coulissants avec châssis fixe sur le côté droit, cadre aluminium double vitrage, protégés à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Equipement :

- Un appareil de climatisation.

1^{ère} CHAMBRE

Mitoyenne à la véranda.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre PVC double vitrage donnant sur la véranda.

Equipements :

- Deux placards à usage de rangement l'un sans porte et l'autre protégé par trois portes coulissantes miroir.

2ème CHAMBRE

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Plinthes carrelées en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant cadre PVC double vitrage.

Equipement :

Un radiateur à gaz.

SALLE DE BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale.
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble de salle de bains deux tiroirs.
- Un receveur de douche protégé par quatre portes dont deux sont coulissantes équipé d'un panneau de douche thermostatique avec robinetterie flexible de douche douchette.
- Un sèche-serviettes

LOT N°19 : UNE CAVE SITUEE AU SOUS-SOL

Cave non identifiable.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED].

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet FONCIA situé Rue Edouard Alexander 13010 MARSEILLE

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur ROBERT stipule une surface Loi Carrez de **82.95 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de MARSEILLE le 1^{ER} Juillet 2019 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur et Madame [REDACTED], susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Jean-François DANAN, Notaire à PLAN DE CUQUES les 8 et 10 Juillet 2014.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen des prêts sus relatés.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 4 Août 2014, volume 2014P n°4567.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges.

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 DE GRANDE INSTANCE 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 DE GRANDE INSTANCE 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 FONCIA, rue Edouard Alexander 13010 MARSEILLE.

§ 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.

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 (débiteur 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 et une cave dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13014) 92, boulevard Daniel Casanova, cadastré section 892 H n°199, pour 1a 62ca

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en un lot de vente par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely du Tribunal d'Instance Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 €)**.

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

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 21 Octobre 2019.