

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 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 du lot numéro SOIXANTE QUATORZE (74) soit un appartement sis au rez-de-chaussée du bâtiment D à droite et le lot numéro SOIXANTE HUIT (68) soit une cave située au sous-sol du bâtiment D portant le numéro 10 sis sur la commune de MARSEILLE (13004) dans un ensemble immobilier dénommé « Le Gavaudan » situé 3, impasse Bonnardel,

SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE MILLE EUROS

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

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

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 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 :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 9 Novembre 2012, la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier dénommé « PRIMOLIS 2 PHASES » N° 8256771 d'un montant de 149.500 € au taux contractuel de 2.61 % l'an (TEG 3.09%) amortissable en 360 mensualités.

Ce prêt était destiné à financer l'acquisition d'un logement existant sans travaux situé sur la commune de MARSEILLE (13004) dans un ensemble immobilier dénommé « Le Gavaudan » situé 3, impasse Bonnardel (lots de copropriété 68 et 74)

Plusieurs échéances étant demeurées impayées, la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE devenue CAISSE D'EPARGNE CEPAC a alors adressé une mise en demeure suivant lettre recommandée AR en date du 18 Août 2023 à [REDACTED] d'avoir à lui payer la somme de 2.136,81 € sous quinzaine.

Aucun paiement n'est intervenu.

La CAISSE D'EPARGNE CEPAC a donc été contrainte de prononcer la déchéance du terme du contrat de prêt susvisé et ce suivant lettre recommandée AR en date du 27 septembre 2023 et mettait en demeure [REDACTED] d'avoir à lui verser la somme de 136.397,22 €.

En vain.

La société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître Joana ECORMIER, Commissaire de Justice à SAINT DENIS (REUNION) un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 18 Mars 2024.

C'est en vertu de ce commandement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 26 Avril 2024 volume 2024 S n° 3946 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

II – DESIGNATION DES IMMEUBLES

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Sur la commune de MARSEILLE (13004) dans un ensemble immobilier dénommé « Le Gavaudan » situé 3, impasse Bonnardel,
Cadastré section 815D n°11, lieudit 1, impasse Bonnardel, pour 20a 58ca,

Cet ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Me LACHAMP, Notaire à MARSEILLE le 31 Juillet 1956 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} bureau, le 30 Août 1956, volume 2331 numéro 45
- d'un état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif reçu par Me LACHAMP, Notaire à MARSEILLE le 11 Octobre 1957 dont une copie authentique a été publiée a été publiée à la conservation des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} bureau le 30 Octobre 1957, volume 2525 numéro 1
- d'un état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif reçu par Me LACHAMP, Notaire à MARSEILLE le 10 Novembre 1961 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} bureau le 9 Février 1962, volume 3340 numéro 3.

Le lot numéro SOIXANTE HUIT (68) :

Une cave située au sous-sol du bâtiment D portant le numéro 10
Et les 1/3000èmes des parties communes générales
Et les 1/544èmes des parties communes particulières

Le lot numéro SOIXANTE QUATORZE (74) :

Un appartement sis au rez-de-chaussée du bâtiment D à droite, composé d'un hall, d'une chambre, d'une salle de séjour avec balcon donnant sur l'impasse Bonnardel, une cuisine avec loggia donnant sur la cour, une salle de bains, un WC, et une autre chambre, de type F3.

Et les 47/3000èmes des parties communes générales,
Et les 47/544èmes des parties communes particulières.

D'après le procès-verbal de description

Maitre Thomas TAGNATI, Commissaire de Justice à Marseille, a établi le procès-verbal de description des biens le 26 Mars 2024 aux termes duquel il apparait que le bien immobilier est situé sur la Commune de Marseille dans le 4^{ème} arrondissement, quartier de la Blancarde, à proximité du Centre-Ville de Marseille.

PIECE PRINCIPALE

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints, en état d'usage.

Un convecteur de marque THERMOR est fixé au mur.

Nous notons la présence d'un split de climatisation de marque HITACHI.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Au sol, nous notons la présence de carrelage en état d'usage.

Les ouvrants sont constitués de quatre parties coulissantes.

Les mécanismes d'ouverture fonctionnent.

Les parties vitrées sont en bon état général.

Un placard incorporé est disposé derrière une porte battante.

Les revêtements sont peints. Une fissure est visible.

CHAMBRE :

Les revêtements au plafond sont peints.

Les revêtements aux murs sont en partie tapissés.

Au niveau du mur accueillant l'ouvrant, les revêtements sont peints.

L'ouvrant est constitué de deux portes battantes. Les mécanismes d'ouverture fonctionnent. Les huisseries et les parties vitrées sont en état d'usage.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage. Le carrelage au sol est aussi en état d'usage.

Un convecteur est fixé au mur.

Nous notons la présence de placards incorporés. Le mécanisme des portes coulissantes vitrées fonctionne. Elles sont au nombre de deux.

BALCON :

Les revêtements aux murs sont peints.

Nous notons la présence d'un moteur de climatisations de marque HITACHI.

Les volets pliables métalliques sont en état d'usage.

Nous notons la présence d'un garde-corps.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

CUISINE :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

L'ouvrant est constitué d'une porte battante. Le mécanisme d'ouverture fonctionne.

Les huisseries et les parties vitrées sont en état d'usage.

Les façades du mobilier de cuisine sont en mauvais état général ; des poignées sont manquantes.

La crédence carrelée est en état d'usage, tout comme le plan de travail en bois.

Nous notons la présence d'un évier en PVC de couleur grise, en mauvais état général.

Les joints sont usés. Le système du mitigeur fonctionne. Ce dernier est équipé d'un égouttoir.

Nous notons la présence de plaques de cuisson en état d'usage ainsi que d'un four de cuisson de marque VALBERG.

Une hotte est aussi disposée.

Les plinthes sont carrelées. Nous notons la présence de carrelage au sol.

LOGGIA :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. Nous notons la présence d'huissières métalliques en état d'usage.

Les parties vitrées sont aussi en état d'usage. Le mécanisme d'ouverture fonctionne.

Le mécanisme de fermeture des huissières dysfonctionne.

Au sol, nous notons la présence de carrelage.

Les volets métalliques pliables de couleur verte sont à l'état d'usage.

DEGAGEMENT :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage. Le carrelage est aussi en état d'usage.

Le dégagement donne accès à une chambre, une salle de bains et des WC.

CHAMBRE N° 2 :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. Des fissures sont visibles sur les revêtements muraux.

Nous notons la présence d'un convecteur fixé au mur.

L'ouvrant est constitué de deux portes battantes. Le mécanisme d'ouverture fonctionne.

La poignée est lâche. Les parties vitrées sont en état d'usage.

Une armoire est fixée au mur, en mauvais état général.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Le carrelage au sol est aussi en état d'usage

SALLE DE BAINS :

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints, en état d'usage.

Nous notons la présence de faïence en état d'usage aussi.

La baignoire est également en état d'usage. Elle est équipée d'un flexible et d'une douchette.

Les joints sont en mauvais état.

Le lavabo est en état d'usage. Le mitigeur fonctionne. Les joints sont en mauvais état.

Au sol, nous notons la présence d'un dalflex aspect parquet en mauvais état général.

Un convecteur à infrarouge est disposé au-dessus de la porte.
Le mécanisme de l'ouvrant fonctionne. Il est constitué de deux portes coulissantes. Ces dernières sont mal fixées. Les parties vitrées sont revêtues de vitrophanie.
Une ouverture donne sur les WC.

WC

Les revêtements au plafond et aux murs sont peints. Les revêtements craquellent.

Un chauffe-eau est fixé au mur.

La faïence en partie inférieure est en état d'usage.

Le cabinet de toilette est également en état d'usage. Le mécanisme de la chasse d'eau fonctionne.

Le carrelage au sol est aussi en état d'usage.

CAVE N° 1 (à gauche en descendant les escaliers) :

Cette dernière est équipée d'un éclairage. Les briquettes aux murs partiellement peintes sont en état d'usage, tout comme les parpaings. Nous notons la présence de rayonnages.

La dalle béton brute au sol est en état d'usage.

Relevé de compteur eau : 2 878 m³.

Compteur LINKY : ce dernier n'est pas actif.

Généralités :

Superficie totale Loi Carrez : 49,78 m²

Conditions d'occupation : vide de tout occupant

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 12 décembre 2023 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Nicolas DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE, le 9 Novembre 2012 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 131.000 € financé au moyen d'un prêt de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Alpes Corse

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 6 Décembre 2012, volume 2012 P n°8466,

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus appartenait à [REDACTED], au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4

Suivant acte reçu par Me Nathalie FIORA, notaire à MARSEILLE, le 23 février 2007, publié au 1^{er} Bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 11 avril 2007, vol. 2007P n° 2380,

Moyennant le prix de 106.700,00 €, payé comptant au moyen d'un prêt accordé par la Caisse d'Epargne et quittancé à l'acte.

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 CYTIA CARITER

§ 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 faction 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 (débitéur 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 le lot numéro SOIXANTE QUATORZE (74) soit un appartement sis au rez-de-chaussée du bâtiment D à droite et le lot numéro SOIXANTE HUIT (68) soit une cave située au sous-sol du bâtiment D portant le numéro 10 sis sur la commune de MARSEILLE (13004) dans un ensemble immobilier dénommé « Le Gavaudan » situé 3, impasse Bonnardel,

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 – 25 Rue Edouard Delanglade 13006 sur une mise à prix de SOIXANTE MILLE EUROS.

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 13 Juin 2024.