

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison avec un étage sur rez-de-chaussée (R+1) située à Aubagne (13400) – 400 Chemin de la Fenestrelle.

**SUR UNE MISE A PRIX DE DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(250 000.00 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 1 100 000 000.00 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

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

A L'ENCONTRE DE :



AGISSANT EN VERTU DE LA COPIE EXECUTOIRE

D'un acte authentique de prêt dressé par Maître Béatrice BENITA, Notaire associée de la SELARL à associé unique « ALTA NOTAIRES – BENITA » à AUBAGNE en date du 19 février 2020 publié au 3^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en le 21 février 2020 volume 2020 P 02079.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Caisse d'Epargne a consenti à [REDACTED] un prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE (Référence 089371E) d'un montant de 500 000,00 € productif d'intérêts au taux de 1,000% l'an hors assurance remboursable en 240 mensualités de 2 465,98 euros assurance incluse.

La première échéance a été fixée le 5 mars 2022 et la dernière le 5 février 2042.

Pour financer l'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir située à AUBAGNE (13400) – 400 Chemin de la Fenestrelle.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Maître Béatrice BENITA, Notaire associée de la SELARL à associé unique « ALTA NOTAIRES – BENITA » à AUBAGNE, en date du 19 février 2020 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en le 21 février 2020 volume 2020 P 02079.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** a été publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 21 février 2020 volume 2020 V 1020 pour garantie de la somme en principal de 260 000,00 euros et accessoires de 52 000,00 euros, ayant pour date d'extrême effet le 5 février 2043.

Et une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** et au même bureau a été publiée le 21 février 2020 volume 2020 V1021 pour garantie de la somme en principal de 240 000,00 euros et accessoires de 48 000,00 euros ayant pour date d'extrême effet le 5 février 2043.

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

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 31 mai 2022 à [REDACTED] d'avoir à régler la somme de 7 473,17 € et qu'à défaut de règlement dans un délai de quinze jours suivants la réception de ce courrier la déchéance du terme du prêt serait prononcée.

Aucun règlement n'est intervenu dans le délai laissé à [REDACTED] pour régulariser sa situation.

Par courrier recommandé du 28 juillet 2022 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt et la somme de 507 775,10 € est devenue immédiatement exigible.

La Caisse d'Epargne a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SAS PROVJURIS, Commissaires de Justice Associés à MARSEILLE, en date du 23 février 2023, publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 17 Mars 2023 sous les références d'archivage provisoire 1614 P03 S00061.

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

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

A AUBAGNE (13400) – 400 Chemin de la Fenestrelle.
Une parcelle de terrain à bâtir dénommé « lot 2 ».

Portant le numéro deux (2) du lotissement dénommé « JEANLENE ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AT	644	L'AGRIE	00ha 04a 63ca

Il est précisé que la construction sur cette parcelle est d'une surface plancher de 115m².

Accès :

Il est précisé que l'accès à la parcelle section AT numéro 644 se fait par la parcelle AT numéro 641 constituant la voie du lotissement.

Concordance cadastrale :

Afin de permettre une meilleure compréhension avec les titres antérieurs il est rappelé les filiations de parcelles suivantes :

I – REUNION DE PARCELLES

Les parcelles originaires cadastrées :

- Section AT numéro 10 lieudit L'AGRIE pour une contenance de dix ares et dix centiares (10a 10ca)
- Section AT numéro 11 lieudit L'AGRIE pour une contenance de quatre ares et dix centiares (4a 10ca)
- Section AT numéro 12 lieudit L'AGRIE pour une contenance de treize ares et trente centiares (13a 30ca)

Ont été réunies dans une parcelle nouvelle cadastrée :

- Section AT numéro 641 lieudit L'AGRIE pour une contenance de 27 ares et cinquante centiares (27a 50ca).

Cette réunion de parcelle résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GESUD, géomètre expert à MARSEILLE, le 26 septembre 2018 sous le numéro 6865z publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3^{ème} le 5 octobre 2018 volume 2018P numéro 9596.

II – DIVISION DE PARCELLES

La parcelle AT numéro 641 lieudit L'AGRIE pour une contenance de 27a 50ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- 1 – La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 645 désignée sous le terme lot 1
- 2 – La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 642 désignée sous le terme lot 4
- 3 – La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 643 désignée sous le terme lot 3
- 4 – La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 644 désignée sous le terme lot 2**
- 5 – La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 646 désignée sous le terme lot Voirie

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GESUD, géomètre expert à MARSEILLE le 28 septembre 2018 sous le numéro 6866v.

Lotissement

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la Mairie d'Aubagne en date du 5 juillet 2019, portant le numéro PA 13005 17 0013.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté susvisé a été déposé au rang des minutes de Maître Béatrice BENITA, notaire à AUBAGNE le 11 Juillet 2019.

D'après le procès-verbal de description

Maître Fabien SEGURA, Commissaire de Justice Associé, a établi le 15 mars 2023, le procès-verbal de description de l'immeuble aux termes duquel il apparaît que celui-ci est situé 400 Chemin de la Fenestrelle à Aubagne (13400).

Le bien immobilier est situé dans un quartier résidentiel et paysagé composé de maisons individuelles et lotissements résidentiels à proximité de l'accès autoroutier de l'A50 et du centre-ville.

DESCRIPTION ET COMPOSITION DU BIEN IMMOBILIER

Une maison récente a été bâtie en R+1. Le 1^{er} étage est occupé par [REDACTED]. Le rez-de-chaussée est occupé par les parents de [REDACTED].

Cette maison fait partie d'un lotissement composé de quatre lots.

L'accès se fait par un portail coulissant électrique en bon état général.

Le portail s'ouvre sur une dalle béton qui permet de stationner plusieurs véhicules.

L'accès à l'étage se fait par un escalier en bon état.

PREMIER ETAGE

Au premier étage, un espace terrasse carrelé avec garde-corps en périphérie. Revêtement de façade habillé en pierres et enduit, en bon état. Cette terrasse est orientée Ouest.

L'accès se fait par une porte d'entrée, menuiserie en bon état.

Derrière cette porte d'entrée, se trouve l'accès à la pièce à vivre, composée du séjour et de la cuisine.

PIECE A VIVRE

Revêtement au plafond doublé, en bon état, éclairé par des spots. VMC présente.

Menuiseries de fenêtre en bon état et d'aspect récent.

Sol carrelé, imitation parquet, le tout est en bon état.

La cuisine est aménagée et équipée. Elle dispose d'un îlot central avec comptoir, en bon état général du tout.

Revêtement muraux peints, en bon état.

Cette pièce est équipée en climatisation gainable.

DEGAGEMENT DESSERVANT LE COIN NUIT

Revêtement muraux peints en bon état général, tout comme le plafond.

Sol carrelé, en bon état.

CHAMBRE 1

Sol carrelé, murs et plafond peints, le tout est en bon état.

Un dressing équipe cette pièce éclairée par une menuiserie de fenêtre en aluminium en parfait état avec volet roulant électrique.

SALLE D'EAU

Douche italienne carrelée, WC suspendu et meuble vasque en bâti, le tout en bon état.

Revêtement muraux effet béton ciré et plafond peint, sol carrelé, en bon état.

Le tout est éclairé par une fenêtre en aluminium en bon état.

CHAMBRE 2

Revêtement murs et plafond peints en bon état, sol carrelé.

La pièce est éclairée par un couissant aluminium à galandage avec vue dégagée sur prairie.

Cette pièce dispose d'un dressing aménagé derrière une cloison et d'une salle de bain.

La salle de bain est accessible par une porte coulissante à galandage.

Sol et mur carrelé en bon état.

Murs et plafond peints en bon état également. Des spots d'éclairages sont manquants, VMC en place.

Une baignoire équipée et un meuble vasque bâtie en bon état d'usage.

Un fenestron aluminium éclaire cette salle de bains.

WC/BUANDERIE

Carrelage au sol et autour du WC suspendu en bon état. Le reste des murs et plafond est peint en bon état.

Présence d'un lave-mains en bon état.

Un bâti en étagères sépare le WC de l'espace buanderie qui dispose d'une arrivée et d'une évacuation d'eau pour machine.

Tableau électrique récent et renseigné, positionné dans une niche à l'entrée du 1^{er} étage.

REZ-DE-CHAUSSEE

Revêtement de façade en bon état général.

Un espace terrasse a été créé avec carrelage au sol et éclairage. Le tout en bon état.

Du gazon synthétique a été posé en périphérie vers murs de clôture, le tout en bon état.

Un grand jacuzzi a été installé vers l'accès à la maison voisine.

PIECE A VIVRE AVEC CUISINE OUVERTE

L'accès se fait depuis l'arrière de la maison par une double porte fenêtre en bon état.

Sol carrelé, murs et plafond doublé peint et en bon état. Un grand couissant ouvre sur la terrasse vers pergolas. Spots d'éclairage et suspensions.

La cuisine est équipée et aménagée, le tout en bon état. Elle est éclairée par une fenêtre.

DEGAGEMENT

Sol carrelé, murs et plafond peints en bon état.

CHAMBRE 1

Sol carrelé, murs et plafonds peints en bon état.

Un dressing aménagé avec coulissants équipe cette pièce.

La pièce est éclairée par un couissant en bon état avec volet roulant électrique.

CHAMBRE 2

Sol carrelé, murs et plafond peints en bon état.

Un dressing aménagé avec coulissants équipe cette pièce.

La pièce est éclairée par une fenêtre coulissante en bon état avec volet roulant électrique.

WC

Sol carrelé tout comme le bas des murs. WC suspendu, fenêtre et VMC, le tout en bon état.

SALLE DE BAINS

Sol carrelé et carrelage autour de la douche à l'italienne.

Le sol de la douche est carrelé.

Un meuble vasque en bâti et un aménagement bâti pour machine à laver et étagères.

Fenêtre et VMC, le tout en bon état.

Le rez-de-chaussée dispose d'un tableau électrique récent et renseigné indépendant.

VIDE SANITAIRE

Il est accessible par un escalier depuis la terrasse extérieure.

A l'intérieur, plafond et murs bruts, sol béton.

RANGEMENT SOUS ESCALIER

Il s'agit d'une pièce accessible depuis la terrasse carrelée extérieure et positionnée sous l'escalier.

Murs et plafonds béton et peints en bon état.

Deux chauffes eaux y sont installés, l'un pour l'étage, l'autre pour le rez-de-chaussée.

La maison semble avoir été pensée pour deux logements indépendants.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 15 mars 2023 conclut à une superficie de 140,38 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN

Le logement du premier étage est occupé par [REDACTED], débiteur poursuivi et sa fille à titre de résidence principale.

Le logement du rez-de-chaussée est occupé à titre gratuit par les parents de [REDACTED] à titre d'habitation principale.

Toute la maison est équipée en climatisation réversible posée en gainable avec thermostats dans chaque pièce.

La taxe foncière est d'environ 2500 euros.

ASSAINISSEMENT

Le bien immobilier ci-dessus décrit est raccordé au réseau d'assainissement de la ville d'Aubagne.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville d'AUBAGNE – Direction Générale de l'Urbanisme – le 28 octobre 2022, est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Béatrice BENITA, Notaire associée de la SELARL à associé unique « ALTA NOTAIRES – BENITA » à AUBAGNE en date du 19 février 2020 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 240 000,00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en le 21 février 2020 volume 2020 P 02079.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient aux [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite d'une parcelle de plus grande importance et pour le compte de la communauté de biens existant entre eux de :

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître François ISNARD, Notaire à Marseille, le 28 juin 1984.

Moyennant le prix principal de 1.100.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille 23 juillet 1984 volume 6327 numéro 10.

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 Préemption 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 – 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 (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en maison avec un étage sur rez-de-chaussée (R+1) située à Aubagne (13400) – 400 Chemin de la Fenestrelle 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, Salle n° 8 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille à l'audience des saisies immobilière dudit Tribunal, sur une mise à prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000.00 EUROS)**.

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **Mardi 27 Juin 2023 à 9h30** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 28 Avril 2023.

