

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 D'JOURNO GUILLET & 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 de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement de type 4B situé au 1^{er} étage du bâtiment B avec cave sis dans un ensemble immobilier sis à Marseille (13008) dénommé LE PRADOR à l'angle de la Cadenelle et de la Rue du Commandant Rolland quartier SAINT GINIEZ.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

[REDACTED]

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.04.91.37.33.96 – 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

[REDACTED]

C'est en vertu de ce commandement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière le 25 Octobre 2018 volume 2018 S n° 53 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 sis à Marseille (13008) dépendant d'un immeuble en copropriété à l'angle de la Cadenelle et de la Rue du Commandant Rolland – 129 Rue du Commandant Rolland - cadastré quartier SAINT GINIEZ –section 843 M n° 60 – lieudit Avenue de la Cadenelle – pour une contenance de 42a 51ca.

Lesdits biens régis par un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 15 Juin 1979 dont une copie a été publiée au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 10 juillet 1979 volume 3370 n° 6.

Modifié suivant acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 15 Avril 1981 publié 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 4 juin 1981 volume 4882 n° 15.

Modifié suivant acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 7 Octobre 1981 publié 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 10 novembre 1981 volume 5128 n° 7.

Modifié suivant acte reçu par Maître DUPIN, Notaire à Marseille, le 23 décembre 1992 publié 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 12 février 1993 volume 93 P n° 1158.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) consistant en un appartement de type 4B situé au 1^{er} étage du bâtiment B composé de quatre pièces principales avec hall d'entrée, dégagement, cuisine, salle de bains, salle d'eau avec water-closet intégré et rangement.

Avec les 247/9.994èmes indivis des parties communes générales et du terrain.

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) consistant en une cave portant le numéro 13 du plan.

Avec les 4/9.9994èmes indivis des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 8 octobre 2018 le procès-verbal de description des biens aux termes desquels il apparaît que le lot n° 77 est un appartement situé au 1^{er} étage.

Il est composé d'un hall d'entrée, cuisine, séjour, couloir de distribution desservant les deux salles de bains avec wc intégré et les trois chambres.

HALL D'ENTREE

La porte d'entrée renforcée est équipée de 6 points de sécurité.
Le sol, les plinthes sont en marbre en état d'usage.
La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Il est équipé :

- D'un grand placard à usage de rangement,
- Visiophone
- Convecteur électrique

SEJOUR COMMUNIQUANT AVEC LE HALL D'ENTREE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

La pièce est éclairée par deux baies vitrées coulissantes deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégés par un volet roulant électrique.

Le sol, les plinthes sont en marbre en état d'usage.
La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Il est équipé d'un convecteur électrique.

Cette pièce conduit à une terrasse qui est couverte et délimitée par un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.

COULOIR DE DEGAGEMENT DESSERVANT TROIS CHAMBRES ET DEUX SALLES DE BAINS

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage ; les plinthes sont en bois en état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

PREMIERE CHAMBRE SITUEE A GAUCHE DANS LE COULOIR DE DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage ; les plinthes sont en bois en état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Elle est équipée d'un convecteur électrique.

Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE COMMUNIQUANT AVEC LA TERRASSE DU SEJOUR PAR UNE LARGE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Cette terrasse est couverte et délimitée par un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.

DEUXIEME CHAMBRE MITOYENNE A LA PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage ; les plinthes sont en bois en état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Elle est équipée d'un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une baie vitrée électrique coulissante deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique et un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.

TROISIEME CHAMBRE MITOYENNE A LA DEUXIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage ; les plinthes sont en bois en état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Elle est équipée de deux placards de rangement.

La pièce est éclairée par une baie vitrée électrique coulissante deux vantaux double vitrage cadre aluminium protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique et un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.

SALLE DE BAINS AVEC WC INTEGRE ATTENANTE A LA TROISIEME CHAMBRE

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les murs sont recouverts sur toute leur surface d'un carrelage en état d'usage.

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

Elle est équipée d'un sèche serviette, d'une vasque surmontée d'un robinet mitigeur, d'une baignoire et pare-baignoire et d'un WC suspendu.

SECONDE SALLE DE BAINS

Il s'agit d'une salle de bains ; le sol est recouvert sur toute leur surface d'un carrelage en état d'usage.

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

Elle est équipée d'un WC suspendu, d'une douche à l'italienne entièrement carrelée, deux vasques avec leur robinetterie et un sèche serviette.

CUISINE

La pièce est éclairée par une baie coulissante deux vantaux cadre aluminium double vitrage protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ainsi que les plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.

Elle est équipée d'un bloc évier inox, placard sous évier, placard de rangement dans lequel se trouve un cumulus électrique et un tableau de fusibles.

Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE COMMUNIQUEMENT AVEC LA TERRASSE DU SEJOUR PAR UNE LARGE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Cette terrasse est couverte et délimitée par un muret maçonné surmonté d'une main courante aluminium.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; la peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

Le LOT N° 53 est une cave.

Le bien est loué à [REDACTED] en vertu d'un contrat de bail en date du 26 Août 2017.

Le montant du loyer mensuel est de 1.800,70 € charges comprises, loyer directement réglé entre les mains du CABINET JM PLAISANT, syndic de l'immeuble, 152 Avenue du Prado.

Le certificat de superficie établi par Monsieur NASRATY, géomètre expert, stipule une superficie de 124,26 m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 12 septembre 2018 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 sud 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

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] N pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Joelle DELBARRE-CONSOLIN, Notaire Associé à Marseille, le 28 Août 1996 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 161.596.11 € (1.060.000 Frs) payé au moyen d'un prêt de la Société Générale.

[REDACTED]

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 25 Octobre 1996 volume 96 P n° 7980.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître ROUBAUD, Notaire Associé à Marseille, le 5 septembre 1991.

Moyennant le prix principal de 22.867,37 € payé au moyen d'un prêt de la Caisse d'Epargne.

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 18 septembre 1991 volume 1991 volume 91 P n° 6961.

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 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 JM PLAISANT, 152 Avenue du Prado 13008 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.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement de type 4B situé au 1^{er} étage du bâtiment B avec cave sis dans un ensemble immobilier sis à Marseille (13008) dénommé LE PRADOR à l'angle de la Cadenelle et de la Rue du Commandant Rolland quartier SAINT GINIEZ.

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 DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de **CENT MILLE EUROS (100.000 €)**

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 14 décembre 2018.