

## **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 Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée sise à MARSEILLE (13016) 413 Boulevard Henri Barnier et Boulevard de la Kabylie numéro 15, quartier Saint André cadastré section 910 N n°134 pour 06a 84ca.

### **SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275.

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.04.13.24.13.63 – 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**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 février, la SOCIETE GENERALE a consenti à [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] D un prêt immobilier d'un montant de 253.000€ au taux conventionnel de 4,20 % l'an (TEG 4,85%) amortissable en 240 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'une maison située à Marseille (13016) : 413 Bd Henri Barnier.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement en date du 11 février 2011.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la SOCIETE GENERALE a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées AR en date du 14 décembre 2017.

La société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est donc intervenue aux lieu et place des [REDACTED] et a réglé à la SOCIETE GENERALE :

- la somme de 7.172,58€ selon quittance du 14 juin 2017,
- la somme de 198.074,62€ selon quittance du 16 juillet 2018.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser leur situation par lettres recommandées AR des 7 juin et 18 juillet 2017, et 12 juillet 2018.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Les 22 et 23 Novembre 2018 la société CREDIT LOGEMENT assignait [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sur le fondement des dispositions de l'article 2305 du Code civil aux fins de les voir condamnés solidairement à lui verser la somme de 205.817,68 euros avec intérêts au taux légal à compter du 24 Octobre 2018, avec capitalisation des intérêts par année entière ainsi que la somme de 2000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par jugement rendu le 17 Septembre 2020 la troisième chambre civile section B du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE (RG 18/13498) a condamné solidairement N [REDACTED] à verser à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 205.817,68 euros, avec intérêts au taux légal et capitalisation des intérêts par année entière, à compter du 24 Octobre 2018, ainsi que la somme de 1500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ce jugement a été signifié à parties les 13 et 21 Octobre 2020 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 21 Décembre 2020.

Faute d'exécution de cette décision le CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière :

- à Monsieur suivant acte de Maître FORNELLI, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date du 6 Janvier 2022, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 10 Février 2022, Volume 2022 S n°40
- à Madame suivant acte de Me COIFFARD-HERRBACH, Huissier de Justice à MONTREUIL, en date du 22 Décembre 2021, publié au 3ème bureau du Service de la publicité foncière de Marseille le 10 Février 2022, volume 2022 S n°41.

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**

A MARSEILLE (13016) Boulevard Henri Barnier et Boulevard de la Kabylie numéro 15, quartier Saint André, consistant en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et comprenant savoir :

- Au rez-de-chaussée : un hall, un séjour, une cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, une chambre avec placard, un bureau et un garage,

- A l'étage : un dégagement, trois placards, une chambre, une salle d'eau,

- A l'extérieur : un jardin avec un abri jardin et un vide sanitaire

Et le terrain y attenant et sur lequel le tout est édifié,

L'adresse postale est 413 boulevard Henri Barnier

Cadastré section 910 N n°134, lieudit Boulevard Henri Barnier pour 06a 84ca.

Il résulte du titre de propriété ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

*« Etant ici déclaré par le VENDEUR :*

*(...)*

*- Que le garage a été transformé en bureau et a fait l'objet d'une autorisation délivrée par la Ville de MARSEILLE, mais que ce document n'est pas en sa possession,*

*- que le mur mitoyen implanté entre les parcelles cadastrées section 910 N 134 et 19 a été démoli et est en cours de reconstruction aux frais de la SCI CONDORCET (...)*

*- Que l'accès à la propriété ainsi que l'alimentation en gaz et au tout à l'égout se fait par la parcelle cadastrée section 910 N 135,*

*- que cette parcelle n'appartient pas au vendeur,*

*- Que le passage sur cette parcelle résulte d'une simple tolérance et qu'il pourrait être remis en cause par le propriétaire.*

*- Que l'alimentation en eau et en électricité se fait par le Boulevard de Kabylie le long de la voie ferrée et résulte d'une simple tolérance qui pourrait être remis en cause par le propriétaire. (...) ».*

### **D'après les procès-verbaux de description**

Le PV descriptif a été établi par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP PF. MASCRET – S. FORNELLI - HP VERSINI** le 28 Janvier 2022.

Il est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente, et il en résulte ce qui suit :

Le bien immobilier dont il s'agit est une maison à usage d'habitation, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée implanté sur un terrain clos de murs.

## **I. EXTERIEURS**

La propriété est accessible par deux entrées, l'une prenant naissance boulevard Henri Barnier au numéro 413, et la seconde, au fond du boulevard de la Kabylie sur la gauche

Ces deux accès s'effectuent par le franchissement d'un portail métallique à double battant.

Le portail d'entrée donnant sur le boulevard Henri Barnier ouvre sur un passage bitumé desservant sur le haut la maison.

Ce terrain complanté de quelques arbres et arbustes est en mauvais état d'entretien.

Une petite terrasse couverte dont le sol est carrelé précède l'accès à la maison.

Le terrain clos de murs est surmonté d'une clôture grillagée.

Il est équipé :

- Devant la maison d'une petite partie couverte, fermée sur l'arrière et ouverte sur l'avant
- A l'arrière de la propriété, d'un petit local utilisé en espace de stockage
- Et de deux débarras non couverts.

## **II. INTERIEURS**

La maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée se compose :

- Au rez-de-chaussée :

- D'une cuisine
- D'un salon / salle-à-manger
- D'une salle d'eau
- D'une chambre
- D'un atelier
- D'un abri de jardin

- Au premier étage

- De deux chambres
- D'une salle d'eau
- D'un grenier.

### **A/ REZ-DE-CHAUSSEE**

L'accès principal s'effectue par la cuisine.

La porte palière vitrée en partie supérieure est équipée d'une serrure centrale.

## **CUISINE**

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes carrelées : état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

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

### Equipements

Un radiateur à gaz

Un ensemble de meubles hauts et bas

Un bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer et cinq rangées de quatre pavés de verre.

## **SEJOUR I SALLE-A-MANGER communiquant avec la cuisine par une large ouverture dépourvue de porte**

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

### Equipements :

- Trois radiateurs à gaz.

La pièce voit le jour par quatre fenêtres à double battant double vitrage, cadre en PVC, protégées chacune à l'extérieur par un volet actionné par des interrupteurs et des barreaux en fer.

Deux ouvertures sont équipées sur un côté d'un châssis fixe vitrée

## **SALLE D'EAU AVEC WC**

Sol : carrelage bon état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie 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 usagée.

### Equipements :

- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager

- Un meuble de salle-de-bains, deux tiroirs sur lequel est posé une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide

- Un sèche-serviette

- Une douche à l'italienne, entièrement carrelée, équipée de sa robinetterie

- Une aération

- Une cuvette WC suspendue
- Une chaudière à ventouse de marque SAUNIER DUVAL.

La pièce voit le jour par une fenêtre à un seul battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

### **CHAMBRE**

Sol : carrelage bon état d'usage.

Plinthes carrelées : bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est usagée.

Equipement :

- Un radiateur à gaz.

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant actionné par un interrupteur et un ensemble de barreaux en fer.

### **ATELIER**

On accède à cette pièce par le séjour.

Elle est éclairée par deux vélux, une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer et une baie coulissante à deux vantaux, protégée par un volet actionné par un interrupteur.

Au sol le carrelage est en bon état d'usage.

Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipements :

- Un évier ancien alimenté en eau
- Un radiateur à gaz
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur LINKY.

Cette pièce donne accès à l'abris de jardin.

### **ABRIS DE JARDIN**

Il est utilisé comme remise pour de l'outillage.

Sol : dalle bétonnée à l'état d'usage.

Murs : état brut dont une partie est recouverte d'un enduit en état d'usage.

Plafond : poutres, chevrons et liteaux, tuiles de couverture apparentes.

La pièce est éclairée par :

- Une petite fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer
- Une porte-fenêtre à un seul battant cadre en PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

## **B/ ETAGE**

On accède à l'étage en empruntant un escalier maçonné éclairé par trois rangés de pavés de verre.

Les marches, nez de marches et contre marches sont recouverts d'un carrelage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de lambris en bois en état d'usage.

### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Sol : parquet flottant usagé.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

Plafond : lambris de bois en état d'usage.

Equipements :

- Deux grands placards à usage de rangement et de penderie
- Un radiateur à gaz.

La pièce est éclairée par un vélux et une petite fenêtre à un seul battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

### **GRENIER OUVERT SUR LA CHAMBRE :**

Sol : parquet bois usagé.

Plafond : poutres et panneaux de bois.

Cette pièce est encombrée d'un tas d'objets hétéroclites.

### **2<sup>ème</sup> CHAMBRE :**

Sol : parquet flottant usagé.

Plinthes bois : usagées.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

Plafond : lambris en bois en état d'usage.

Equipements :

- Un radiateur à gaz
- Deux espaces de rangement sans porte.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

### **SALLE D'EAU**

Sol : revêtement plastifié usagé.

Plinthes carrelées en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

Plafond : lambris de bois en état d'usage.

Equipements :

Un bidet surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide

Un lave-mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide

Un bac à douche équipé de sa robinetterie.

L'ensemble des équipements est en mauvais état.



### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par le requis, lequel déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **88,22 m²**.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 23 Novembre 2021 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 Nord 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 GIRALT, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 24 Février 2011 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 31 Mars 2011, volume 2011P n°2909.

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (253.000,00€) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

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

Antérieurement ledit bien appartenait à [REDACTED] sus nommée par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, antérieurement à son union, au nom et pour son compte de :



Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 610.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 29 Juin 1993, volume 1993P n°3770.

## **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 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<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.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement 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**

Le biens et droit immobilier est un immeuble consistant en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée sise à MARSEILLE (13016) 413 Boulevard Henri Barnier et Boulevard de la Kabylie numéro 15, quartier Saint André cadastré section 910 N n°134 pour 06a 84ca.

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 JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €)**.

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 16 Mars 2022.