

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 de l'immeuble sis 38 Traverse de la Source 13015 MARSEILLE constitué d'une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec garage et dépendances et terrain attenant.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 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 CREDIT LOGEMENT, S.A. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Thomas D'JOURNO**, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

Agissant en vertu de la copie exécutoire

Jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 10 Mai 2021, signifié le 18 mai 2021 et définitif selon de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 29 juin 2021.

A L'ENCONTRE DE :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 octobre 2013, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 150.000€ au taux conventionnel de 3,30% l'an (TEG 4,066%) amortissable en 240 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'une maison individuelle située à Marseille (13015) : 38, traverse de la Source – La Calade.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Me Philippe RAJZMAN, Notaire à Marseille, en date du 7 novembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 19 novembre 2013 volume 2013 P 06743.

Cet emprunt a été intégralement garanti par le cautionnement de la société CREDIT LOGEMENT en date du 10 octobre 2013.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettre recommandée avec avis de réception du 11 février 2020, à la suite d'une première mise en demeure du 30 août 2019 demeurée infructueuse.

En sa qualité de caution, la société CREDIT LOGEMENT est intervenue aux lieu et place de l'emprunteur, et a réglé à la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT :

- La somme de 2.739,18€ selon quittance du 14 octobre 2019,
- La somme de 89.441,03€ selon quittance du 5 juin 2020.

La société CREDIT LOGEMENT a alors mis en demeure [REDACTED] de régulariser sa situation par lettres recommandées avec avis de réception des 10 octobre 2019, 18 novembre 2019 et 26 mai 2020.

Par acte en date du 20 août 2020, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] aux fins qu'il soit condamné à lui verser :

- La somme de 92 215,99 EUROS avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 06 juillet 2020.
- La somme de 2 000,00 EUROS sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 10 mai 2021, [REDACTED] a été condamné à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 92 215,99 EUROS avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 06 juillet 2020, à la somme de 1 500,00 EUROS au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Ledit jugement a été signifié en date du 28 mai 2021 et n'a fait l'objet d'aucun appel.

La Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a par la suite délivré un certificat de non appel en date du 29 juin 2021.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à [REDACTED] en date du 30 novembre 2022.

Celui-ci a été publié au 3^{ème} Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 20 janvier 2023 sous les références d'archivage provisoire 1314 P03 S00012.

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

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens :

A MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE), 13015, 38 Traverse de la Source, la Calade.

Une parcelle de terrain sur laquelle est édifée une maison à usage d'habitation élevée d'un état sur rez-de-chaussée, avec garage et dépendances.

Et terrain attenant.

Figurant au cadastre à savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
900	C	164	33 TSSE DE LA SOURCE	00ha 22a 78ca

DIVISION CADASTRALE

Le bien objet de la présente saisie provient de la division d'un l'immeuble de plus grande importance originairement cadastré section 900 C numéro 43, lieudit 38 Traverse de la Source pour une contenance de vingt-huit ares quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 28a 97ca), dont le surplus est désormais cadastré savoir :

- Section 900C numéro 165 lieudit 38 Terrasse de la Source pour une contenance de six ares dix-neuf centiares (00ha 06a 19ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la société FIT CONSEIL, géomètre EXPERT à MARSEILLE le 27 septembre 2013 sous le numéro 0000184.

D'après le procès-verbal de description

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice à MARSEILLE a établi le 24 janvier 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 35 Traverse de la Source 13015 MARSEILLE.

Il y constate qu'une fois devant le numéro 38 Traverse de la Source à MARSEILLE (13015), l'accès est fermé par un portail métallique à deux battants.

MAISON INDIVIDUELLE – PARCELLE CADASTREE 900 C 164

L'accès s'effectue par un portail métallique à deux battant situé en limite de la parcelle n°165 puis, une servitude la traversant dessert la propriété numérotée 164 sur le plan cadastral.

Sur la parcelle n°164 est édiflée une maison individuelle élevée d'un étage divisé en deux logements avec accès indépendants : un appartement en rez-de-chaussée et un appartement en duplex. Cette parcelle comprend également d'autres constructions, dont un alignement de débarras, un abri de jardin ainsi qu'un cabanon.

A/ APPARTEMENT EN REZ-DE-CHAUSSEE

On y accède par une porte en bois à l'état d'usage, équipée de deux verrous et d'une serrure centrale, avec partie vitrée et barreaudée.

Une entrée distribue un séjour avec coin cuisine puis, un dégagement ouvre sur une salle d'eau et une chambre.

+

ENTREE/SEJOUR AVEC COIN CUISINE/DEGAGEMENT

Cet espace est éclairé par une première fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel ainsi que par une seconde fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Cette pièce dispose d'une cuisine aménagée.

Equipement :

- Tableau électrique avec disjoncteur

CHAMBRE

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par un petit fenestron, simple battant, montant PVC double vitrage, non fermé à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.
Murs : revêtements peinture à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

SALLE D'EAU/WC

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

L'espace est éclairé par un petit fenestron, montant PVC double vitrage, non fermé à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.
Murs : intégralement recouverts de faïence en bon état apparent.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Une douche à l'italienne avec robinetterie complète
- Un WC chasse basse
- Un meuble vasque en mauvais état, surmonté d'un robinet mitigeur

OCCUPATION DE L'APPARTEMENT

Cet appartement en rez-de-chaussée est occupé par [REDACTED], qui déclare disposer d'un contrat de bail et régler un loyer mensuel de 650 euros TTC, charges comprises. Cependant, aucun contrat de bail n'a été communiqué par l'occupant.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 24 Janvier 2023 conclut à une superficie de 30.63 m².

B/ APPARTEMENT EN DUPLEX

On y accède par une porte palière PVC en bon état apparent.

Le rez-de-chaussée est composé d'un salon avec salle à manger, une cuisine, un W.C. puis à l'étage un dégagement distribue quatre chambres, une salle de bains et un W.C.

SALON/SALLE-A-MANGER

La partie salle-à-manger est éclairée par une baie vitrée montant aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

La partie salon est éclairée par une baie vitrée, montant aluminium double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état et parement pierres en bon état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

CUISINE

On y communique par une porte à galandage à l'état d'usage.

Cet espace est éclairé par une fenêtre à panneaux coulissants, montants aluminium double vitrage fermé à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

L'ensemble de cette cuisine est aménagé :

- De meubles bas
- D'un plan de travail
- De meubles sur colonne
- D'une hotte
- D'appareils électroménagers divers

WC

On y accède par une porte de communication en bois à l'état brut.

Il s'agit d'une pièce noire avec accès à un rangement sous les escaliers.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Murs : partiellement recouverts de faïence ; les parties peintes sont en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

Equipements :

- Un chauffe-eau
- Un tableau avec disjoncteurs électriques
- Un WC fixation murale
- Un lavabo fixé au mur, surmonté d'un robinet mitigeur

ESCALIERS D'ACCES A L'ETAGE

La cage d'escalier est éclairée par un mur avec carreaux vitrés transparents.

Sol : revêtement en bon état.

Plinthes sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

La rambarde métallique est en bon état apparent.

DEGAGEMENT

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un radiateur électrique fixé au mur
- Un placard composé de deux parties : une partie basse, penderie et partie haute, rangement, portes en bois en bon état.

CHAMBRE 2

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre avec panneaux latéraux, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant en bois à l'état d'usage ainsi que par une fenêtre double battant, montant PVC avec panneaux latéraux vitrés en mauvais état, un carreau étant fissuré, le tout étant fermé à l'extérieur par un volet pliant en bois à l'état d'usage.

La porte-fenêtre ouvre sur un balcon/terrasse.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- Convecteur électrique non fixé au mur

SALLE-DE-BAINS

On y accède par une porte de communication hors d'usage ; le panneau vitré central étant manquant.

L'espace est éclairé par une porte-fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant en bois à l'état d'usage ; celle-ci ouvrant sur le balcon/terrasse, ainsi que par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet pliant en bois.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage ; les faïences sur les murs sont à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

A noter au niveau de l'entrée, des tâches noires d'humidité.

Equipements :

- Une baignoire à balnéo d'angle, non accolée au mur
- Un meuble double vasque, surmonté de robinets mitigeurs
- Un sèche-serviette fixation murale
- Un espace douche à l'italienne avec panneaux fixes latéraux et pivotants en bon état ; sol et paroi faïencée, robinetterie complète

WC

On y accède par une porte de communication en bois en mauvais état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état
Murs : intégralement recouverts de faïence en bon état
Plafond : badigeon en bon état

Equipements :

- Un WC fixation murale
- Un lavabo avec robinet mitigeur

CHAMBRE 3

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

Cet espace est éclairé par deux fenêtres double battant avec panneaux fixes latéraux, montant PVC double vitrage, chacune fermée par des volets pliants en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique fixé au mur

CHAMBRE 4

On y accède par une porte de communication en bois à l'état d'usage.

Cet espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants en bois à l'état d'usage ainsi que par un fenestron montant bois simple vitrage.

Sol : carrelage en bon état apparent.
Plinthes faïencées sur les murs en bon état.
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

OCCUPATION DE L'APPARTEMENT EN DUPLEX

Cet appartement en duplex est occupé par [REDACTED] et ses trois enfants, elle déclare disposer d'un contrat de bail écrit et payer un loyer mensuel de 650 EUROS TTC, charges comprises. Néanmoins, aucun contrat de bail n'a été transmis.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 24 Janvier 2023 conclut à une superficie de 142.63 m².

C/DEPENDANCES

Les dépendances se composent dans un premier temps d'un alignement de 6 débarras et d'un abri de jardin, toutes situées au même niveau que la bâtisse principale, puis dans un second temps d'un cabanon édifié en contrebas de la propriété, accessible par une succession d'escaliers.

Une pompe de relevage est en état de fonctionnement au-devant du débarras 1.

Aux dires du débiteur, [REDACTED], ces constructions permettraient de stocker du matériel et divers objets.

CABANON

Le cabanon est édifié en contrebas de la propriété, accessible par une succession d'escaliers.

Le débiteur, [REDACTED] a déclaré que la maison est reliée au tout à l'égout.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 24 Janvier 2023 conclut à une superficie totale de 173.26 m².

TRES IMPORTANT

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenant à [REDACTED] ne sont pas soumis au régime de la copropriété.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 26 septembre 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.

Servitudes

Il résulte de l'acte de vente dressé par Maître Philippe RAJZMAN, Notaire à MARSEILLE en date du 7 novembre 2013, publié au 1^{er} Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 19 novembre 2013 volume 2013 P 06743 que le bien ci-dessus désigné est grevé de servitudes réelles et perpétuelles retranscrite ainsi qu'il suit :

« Le propriétaire du fond servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heures à pieds. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayant-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain.

Ce passage part de l'extrémité sud de la parcelle 165 point 609 pour aboutir à l'extrémité sud de la parcelle 165 point 611 sur une largeur d'environ 1 mètre tel que le passage existe actuellement.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas d'accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds dominant et servant entretiendront le passage dans les proportions de propriétés desservies, de manière qu'il soit normalement

carrossable en tous temps à pieds. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Cette servitude sera consentie à titre purement gratuit.

Pour les besoins de la publicité foncière elle est évaluée à la somme de 50,00 EUROS.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les clôtures, après détachement de parcelle entre le lot A et le lot B, seront édifiées avec trois rangées de parpaings, surmontés de piquets de fer avec du grillage, hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les frais seront partagés de moitié entre l'ADJUDICATAIRE et le propriétaire de la parcelle 164.

Il existe un compteur d'eau général dans la grande maison, et un compteur divisionnaire dans la petite maison, les biens sont vendus en l'état. Dans le cas où les acquéreurs des deux maisons souhaitent apporter des modifications et procéder à la pose d'un autre compteur d'eau, les frais seront également partagés de moitié.

SERVITUDE DE PASSAGE ACCES

Fond dominant :

Désignation cadastrale : 900 C n°164

Fond servant :

Désignation cadastrale : 900 C n°165

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayant-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain au Nord Est du bien A.

Ce passage part de l'extrémité Nord Est de la parcelle A pour aboutir à l'extrémité Sud Est de la parcelle 165.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds dominant et servant entretiendront le passage dans les proportions du nombre d'unités d'habitation desservies, de manière qu'il soit

normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Etant ici précisé que ladite servitude vaut également pour le droit de passage sous-terrain de tous réseaux (électricité, eau, assainissement, câbles, etc...). L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Cette servitude sera consentie à titre purement gratuit.
Pour les besoins de la publicité foncière elle est évaluée à la somme de 50,00 EUROS.

SERVITUDE DE PASSAGE A PIEDS

Fond dominant :
Cadastré Section 900 C N°614

Fonds Servant :
Cadastré Section 900 C N°165 »

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Le bien et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente établi par Maître Philippe RAJZMANN, Notaire à MARSEILLE le 7 novembre 2013 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (198 000,00 EUROS).

Publié au 1^{er} Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 19 novembre 2013 volume 2013 P 06743.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

I - Originellement, ledit immeuble dépendait de la communauté universelle de biens ayant existé, ainsi qu'il en sera dit ci-après entre [REDACTED] ci-après nommée, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de [REDACTED]

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de six cent cinquante mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 octobre 1957 volume 2518 numéro 10.

II - Décès de [REDACTED]

[REDACTED], susnommée, en son vivant retraitée, demeurant à MARSEILLE (13015), 38 Traverse de la Source, qui était née à MARSEILLE le 26 août 1930 est décédée à MARSEILLE en son domicile le 03 octobre 2012, à la survivance de [REDACTED], de cujus, avec lequel elle était mariée à la maire de MARSEILLE le 22 juillet 1950, initialement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Et ayant opté ensuite pour le régime de la communauté universelle de biens avec attribution de la communauté au conjoint survivant, aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BLANC, notaire associé à MARSEILLE le 15 juin 1993, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 08 décembre 1993.

Ladite [REDACTED] est décédée sans disposition de dernières volontés connue, laissant pour seul ayant droit à sa succession, à défaut d'héritiers à réserve, [REDACTED], son époux de cujus.

Attributaire en pleine propriété de l'intégralité des biens meubles et immeubles composant ladite communauté en vertu de l'acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître BLANC notaire susnommé le 15 juin 1993, régulièrement homologué.

Et bénéficiaire de la toute propriété de l'intégralité de la succession aux termes de l'article 757-2 du Code Civil.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans l'acte de notoriété reçu par Maître Philippe RAJZMANN, notaire soussigné le 18 décembre 2012.

L'attestation immobilière constatant la transmission des biens et droits réels immobiliers dépendant de la succession de [REDACTED] a été reçue par Maître Philippe RAJZMAN, notaire soussigné le 18 décembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 26 décembre 2012 volume 2012 P numéro 8886.

III - Décès de [REDACTED]

[REDACTED]

Aux termes d'un testament olographe fait à MARSEILLE, en date du 31 octobre 2012, la personne décédée a institué légataire universel :

[REDACTED]

Susnommé, comparant aux présentes.

Etant ici précisé qu'il n'a laissé aucun descendant légitime, naturel ou adoptif et la conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession. Par suite, toutes les dispositions à cause de mort prises par la personne décédée peuvent recevoir leur pleine et entière exécution au profit de [REDACTED].

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le notaire soussigné le 23 mai 2013.

L'attestation immobilière constatant la transmission des biens et droits réels immobiliers dépendant de la succession de [REDACTED] a été reçue par Maître Philippe RAJZMANN le 09 octobre 2013.

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 Préemption 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 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 (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 d'une parcelle de terrain sur laquelle est édifée une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec garage et dépendances et terrain attenant sis 38 Traverse de la Source 13015 MARSEILLE.

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 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille sur une mise à prix de **CENT DIX MILLE EUROS (110 000.00 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 09 Mai 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 17 Mars 2023.