

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 parcelle de terrain sise à ALLAUCH (13190) 4, lotissement Saint Eloi, cadastrée section DS n°215 pour 05a 73ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

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

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

Monsieur **Maroun** (né à DEIR (Liban) le 15 Août 1971, de nationalité libanaise) et Madame **Katia M** (née le 4 Octobre 1977 à DEIRDOURITH (Liban)), tous deux sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SEYNE (04140) le 18 Septembre 2004 domiciliée et demeurant ensemble 4, lotissement Le Saint Eloi 13190 ALLAUCH.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte authentique reçu le 18 Juin 2018 par Maître Bertrand MILAN, Notaire à SAINT-REMY-DE-PROVENCE, Monsieur et Madame M et M^{me} ont consenti à Monsieur et Madame M et M^{me} sous nommés un prêt RELAIS HABITAT n°5283521 d'un montant de 200 000 € euros d'une durée de 24 mois la première échéance ayant été fixée au 15 Juin 2018, taux effectif global de 4,14% l'an.

Le prêt n'ayant pas été remboursé dans les délais contractuellement convenu la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a adressé le 9 Septembre 2020 une lettre de mise en demeure par courrier recommandé à Monsieur et Madame

A défaut de régularisation par courriers recommandés du 30 Décembre 2020 la CAISSE CEPAC a été contrainte de prononcer la déchéance du terme.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître Fabien SEGURA, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date 29 Mars 2021, publié au 4ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 29 Avril 2021 volume 2021 S n°8.

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 ALLAUCH (13190) 4, Lotissement Saint Eloi,
Une parcelle de terrain,
Cadastrée section DS n°215, lieudit Lotissement Saint Eloi, pour 05a 73ca

Précision est ici faite que la parcelle cadastrée section DS n°215 est issue de la division de la parcelle originairement cadastrée section DS n°62 (elle-même antérieurement cadastrée section AL n°125), lieudit Lot. Saint Eloi pour 19a 71ca.

Il est également ici précisé que le bien est issu de la division du lot numéro 4 du lotissement dénommé « Saint Eloi ».
Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le Préfet des Bouches du Rhône en date du 24 Mai 1963, portant le numéro 62-2045L.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître VAYSSETTES, Notaire à MARSEILLE le 8 Avril 1964, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 2 Juin 1970, volume 6253, numéro 16.

D'après le procès-verbal de description

Maître Fabien SEGURA, Huissiers de Justice à Marseille, a établi 12 Avril 2021 le procès-verbal des biens annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il apparaît que le bien poursuivi est sis à ALLAUCH (13190) 4, lotissement Clos Saint Eloi.

Le quartier est pavillonnaire.

La parcelle évoquée est issue de la division de la parcelle originairement cadastrée section DS n° 62 (elle-même antérieurement cadastrée section AL n° 125, lieudit Lotissement Saint-Eloi pour 19a 71ca).

Il est également ici précisé que le bien est issu de la division du lot n° 4 du Lotissement dénommé Saint-Eloi.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 24 mai 1963 portant le n° 62-2045L.

L'état des risques technologiques est établi par Monsieur Maxime NASRATY.

Le bien immobilier saisi est une parcelle de terrain n'accueillant aucun bâti.

L'accès à cette parcelle est possible par le portail d'entrée desservant la maison des requis, bâtie sur une parcelle mitoyenne.

La parcelle est clôturée par un muret surplombé de grille corrodée. Une haie de végétaux habille cette clôture.

Pour rejoindre la parcelle, nous passons le portail et empruntons un chemin recouvert de terre et de gravillons, et nous dirigeons vers la gauche en direction Ouest.

La parcelle présente un léger contre bas du terrain et de la maison occupée par M et MME M
Un petit jeu de marches permet d'y accéder.

Il s'agit d'un terrain plat recouvert de végétations non entretenues.

Au fond, côté Nord, le muret séparatif est surplombé d'un grillage ancien.
Nous constatons la présence d'arbres dont arbres fruitiers.

Sur le fond à droite, le terrain se prolonge à l'arrière de la maison des requis jusqu'à la borne posée (re) contre le muret et établi par un géomètre, selon dires de MME

La parcelle est limitée par une ligne droite entre deux bornes de géomètre.
Madame nous déclare que la taxe foncière est réglée globalement pour sa maison, sa parcelle et la parcelle objet de la saisie, le tout pour un montant d'environ 2 700 €.

Elle ajoute également que la parcelle objet de la saisie disposerait d'une surface constructible d'environ 25 % de sa superficie totale.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information n° CU 013 002 21 00016 délivré par la Mairie d'ALLAUCH est annexé 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

La situation dérive de la communauté de bien existant entre Monsieur et Madame par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Attribution faite en plus grand corps, aux termes d'un acte reçu par Me Bertrand MILAN, Notaire à SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13210) le 16 Septembre 2015, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 27 Octobre 2015, volume 2015P, numéro 4996, suite à la liquidation et dissolution de :

La société dénommée SCI SAINT ELOI, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 538358615.

Audit acte il a été exposé ce qui suit :

I - Aux termes d'un acte sous seings privés en date du **10 novembre 2011**, dument enregistré à la Recette des Impôts de MARSEILLE (11ème /12ème arrondissements) Bordereau n°20 n°29, Monsieur Maroun et Monsieur ont constitué la SCI SAINT ELOI conformément à la loi pour un terme qui se terminera le 7 Décembre 2110.

Ladite SCI a été immatriculée au Registre du Commerce et des et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 538 358 615 le 7 décembre 2011.

Le capital social, entièrement libéré, a été fixé à l'époque à deux cents euros (200 euros) divisé en 100 parts sociales de chacune 2 euros, réparties entre les associés de la manière suivante :

- Monsieur Jacob ATTAL, 95 parts sociales n°1 à 95.
- Monsieur Maroun MOGHAMES, 5 parts sociales n°96 à 100,

Tous les associés ont effectué des apports en numéraire.

La société a pour objet l'acquisition, l'aménagement, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'apport ou toute autre opération et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

Monsieur ATTAL et Monsieur [redacted] ont été nommé, aux termes de l'article 20 desdits statuts, g[erant] de la dite société pour une durée non déterminée.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Etant ici précisé que lors de la constitution de la société Monsieur Maroun MOGHAMES était déjà marié à Madame Katia [redacted], sans contrat de mariage préalable à leur union, déclarant à ce sujet [redacted] soumis au régime légal français de la communauté de biens réduites aux acquêts pour avoir fixé leur première résidence (logement familial) en France, et sans changement depuis, ainsi qu'ils le confirment expressément.

Les comparants reconnaissent en conséquence que les parts sociales détenues par Monsieur Maroun MOGHAMES constituent des biens communs (dépendant de la communauté de biens [redacted] entre eux).

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Laetizia PERFETTI, Notaire à MARSEILLE, le **21 février 2012**, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 mars 2012, volume 2012P numéro 1759, la SCI SAINT ELOI, a acquis de :

Monsieur Pascal Auguste Ange PERALDI, cuisinier, époux de Madame Karine LOMBARDI, demeurant à PORT GRIMAUD (83310), 13 Rue de l'Amarrage,
La pleine propriété de :

Une maison à usage d'habitation située à ALLAUCH (13190), 4 Lot Saint Eloi,

Cadastré SECTION DS n°62, lieudit Sait Eloi pour 19a 71ca
(Parcelle anciennement cadastrée section AL n°125)

Le bien formant le **lot numéro 4** du lotissement dénommé "Saint Eloi".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le Préfet des Bouches du Rhône en date du 24 mai 1963, portant le numéro 62-2045L.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus-visé, a été déposé au rang des minutes de Maître VAYSSETTES, Notaire à MARSEILLE, le 8 avril 1964, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 2 juin 1970, volume 6253 numéro 16.

Et le UN/ONZIEMES (1111èmes) indivis de la voie et des aménagements divers du lotissement sis à ALLAUCH, Lieudit Gonagues, Cadastree sur ladite Commune : Section DS n°69 pour 17a 97ca. (Parcelle anciennement Section AL n°132 pour une contenance de 17a 97ca.)

Moyennant le prix de TROIS CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (346.000 Euros), payé comptant et quittancé en l'acte.

III - Suivant **acte sous seings privés**, en date du **15 septembre 2014**, TAL a cédé à Monsieur Maroun [redacted] et Madame Katia son épouse, sus-nommés, les 95 parts sociales de la manière

- 45 parts sociales à Monsieur Maroun
- et 50 parts sociales à Madame Katia

Ainsi que le compte courant d'associé lui appartenant pour un montant de 350.000 euros,

Le tout moyennant le prix de **CENT QUATRE VINGT DIX EUROS pour les 95 parts sociales cédées, pour leur valeur nominale**, et le rachat du compte courant d'associé pour un montant de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 euros)**,

Le tout payé comptant et quittancé en l'acte, à l'aide de deniers communs aux cessionnaires, et ainsi expressément déclaré dans ledit acte sous seings privés de cession de parts sociales.

Ladite cession a été enregistrée au service de l'enregistrement de MARSEILLE, le 17 juillet 2015, Bordereau 2015/653 Case n°12.

En conséquence, le capital social de la SCI SAINT ELOI est réparti de la manière suivante, Monsieur [redacted] est titulaire de 50 parts sociales numérotées de 1 à 45 et de 96 à 145. Madame Katia [redacted] est titulaire de 50 parts sociales numérotées de 46 à 95.

Les requérants déclarent expressément aux présentes que le prix d'achat des parts sociales et le rachat du compte courant d'associé ont été financés par des deniers communs, en conséquence les parts sociales sont un bien commun aux époux M[redacted]

IV - Les comparants ont précisé qu'ils ne tiennent pas de comptes pour cette société.

En conséquence de quoi, les comparants, seuls associés de ladite société, réunis en assemblée générale extraordinaire, le **15 septembre 2015**, ont décidé la dissolution de la société, et nommés comme liquidateur Monsieur Marc [redacted]

Les requérants ont déclaré que ladite assemblée générale a été régulièrement convoquée et que les associés ont décidé à l'unanimité cette dissolution.

Le siège de la liquidation a été fixé au domicile du liquidateur, soit à 13190 ALLAUCH, 4, lotissement Saint Eloi.

Les comparants ont confirmé sans pouvoir en justifier au notaire susnommé qu'il n'existait alors aucun passif social, et que la société n'était débitrice envers qui que ce soit d'aucune somme à l'exception de ce qui était visé audit acte.

A la suite de cette décision des associés la société est dissoute à compter du 15 septembre 2015.

Audit acte la parcelle cadastrée section DS N°62 pour 19a 71ca et les 1/11èmes indivis de la voie et des aménagements divers du lotissement cadastrés section DS n°69 pour 17a 97ca ont été évalués à la somme de 350.200 euros.

Monsieur et Madame ont par ailleurs déclaré l'existence d'un compte courant d'associés en leur faveur à concurrence de la somme de 350.000 euros.

En conséquence de la dissolution anticipée décidée, Monsieur et Madame ont expressément déclaré que le bien sus désigné constituant l'actif social dépendait désormais de leur communauté de biens en contre partie de l'annulation immédiate de leurs droits sociaux.

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 d'ALLAUCH 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 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 une parcelle de terrain sise à ALLAUCH (13190) 4, lotissement Saint Eloi, cadastrée section DS n°215 pour 05a 73ca.

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 DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, Salle Borély – rez-de-chaussée, sur une mise à prix de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**

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 conditions de vente, 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 21 Juin 2021.