

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'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13004) 4, rue Charles de Foucauld – dénommé LA VISITATION, cadastré section 815 M n°161, lieudit 2 rue Charles de Foucauld, pour 20a 02ca,

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)

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 :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 mai 2014, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 100.000€ au taux conventionnel de 3,35 % l'an (*TEG 4,409%*) amortissable en 180 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement situé à Marseille (13004) : 7, rue Charles de Foucault.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

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 15 juin 2018.

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

- la somme de 2.248,45€ selon quittance du 4 janvier 2018,
- la somme de 83.788,04€ selon quittance du 14 janvier 2019.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser sa situation par lettres recommandées des 28 décembre 2017 et 16 mars 2018.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Par acte en date du 28 Août 2019 le CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED], aux fins qu'il soit condamné à lui payer la somme de 86.401,62€ compte arrêté au 3 juillet 2019, outre intérêts au taux légal à compter du 3 juillet 2019, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil, et ce jusqu'à parfait paiement, ainsi que la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par jugement rendu le 29 Juin 2020 (RG 19/100089) le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE - Troisième chambre civile section B, a condamné [REDACTED] à verser à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 84401, 62 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 3 Juillet 2019 ainsi que la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ce jugement a été signifié le 22 Juillet 2020 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 25 Août 2020.

Le règlement desdites sommes n'étant pas intervenu la société CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date du 20 Juillet 2021, publié au service de la publicité foncière de Marseille 3 le 13 Septembre 2021, Volume 2021 S n°90.

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

Sur la commune de MARSEILLE (13004) Avenue de la Visitation n°5 et Avenue Charles de Foucauld n°2,4 et 6 et Avenue du Monastère n°10 et 12,

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LA VISITATION, Cadasté section 815 M n°161, lieudit 2 rue Charles de Foucauld, pour 20a 02ca

Le lot n° QUARANTE CINQ (45) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée à droite de la maison D, composé d'un hall, salle de séjour et chambre donnant sur l'avenue Charles de Foucauld, cuisine avec balcon et chambre donnant sur cour, salle de bains et water-closet

Une cave située au sous-sol portant le numéro 11 au plan des caves annexé au règlement de copropriété,
Les 47/1.000èmes indivis des parties communes de la maison D
Et les 62/10.000èmes indivis des parties communes générales.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me DURAND, lors Notaire à MARSEILLE le 21 Avril 1953 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 Juin 1953, volume 1927, numéro 16.

D'après le procès-verbal de description

Le PV descriptif a été établi par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP F. MASCRET – S. FORNELLI H-P VERSINI** le 9 Août 2021.

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

L'appartement est situé 4, rue Charles de Foucauld à MARSEILLE (13004) – au rez-de-chaussée à droite de la maison D.

Il se compose :

D'une entrée

D'une cuisine

D'une chambre

D'une salle de bain

D'un WC

D'un séjour

D'une salle à manger

ENTREE

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoint.

Sol : carrelage ancien état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles
- Un téléphone interphone
- Un placard à usage de rangement protégé par une porte

CUISINE

Sol : dalles de gerflex usagées présentant des dégradations.

Plinthes carrelées anciennes état d'usage

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage

Les autres parties sont recouvertes d'une peinture usagée

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

Equipements :

- Un bloc évier simple bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un placard sous évier deux portes
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager

La pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant métallique et une fenêtre à un seul battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant métallique

Cette pièce conduit à un balcon.

BALCON

Il est délimité par un muret maçonné et enduit.

Sol : dalles de ciment à l'état brut.

CHAMBRE

Sol : parquet flottant usagée présentant des dégradations.

La tapisserie recouvrant les murs est usagée.

La peinture recourant le plafond est usagée.

Equipement :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par des portes coulissantes.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques

SALLE DE BAINS

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : dalles de gerflex usagées.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide, flexible de douche et douchette

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalles de gerflex usagées.

Plinthes carrelées état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est usagée

Equipements :

- Une cuvette WC avec chasse d'eau dorsale, sans abattant ni couvercle
- Un cumulus.

SEJOUR

Sol : parquet flottant usagé présentant des dégradations.

Plinthes carrelées état d'usage.

La peinture recourant les murs et le plafond est usagée.

La pièce voit le jour par une fenêtre cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques

SALLE A MANGER communiquant avec le séjour par une ouverture dépourvue de porte

Sol : parquet flottant usagé présentant des dégradations.

Plinthes carrelées anciennes état d'usage

La peinture recourant les murs est usagée

La peinture recouvrant le plafond est usagée

Equipement :

- Un placard usage de d'arrangement protégé par une porte

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

UNE CAVE SITUEE AU SOUS SOL

Cave non identifiable.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED].

Ce dernier déclare que la taxe foncière est d'un montant de 600 euros.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet NEXITY MARSEILLE Les docks Libres - CS 80438 RUE RENE CASSIN - 13331 MARSEILLE CEDEX 03.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur ROBERT stipule une surface Loi Carrez de **59,10 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 1^{er} Juillet 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] susnommé, par suite des faits suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me CONSOLIN, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 6 Juin 2014 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1^{er} Juillet 2014, volume 2014P n°3886,

De [REDACTED]

Moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objets des présentes appartenaient antérieurement à Madame MAS par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Paul CHOUKROUN, notaire à MARSEILLE, le 21 Septembre 2010

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT QUINZE MILLE EUROS 115.000,00 €

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE PREMIER BUREAU le 24 Mai 2010, volume 2010 P, numéro 7597.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

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 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 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 - 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 NEXITY MARSEILLE – Les Docks Libres – CS 80438 – rue Cassin 13331 MARSEILLE CEDEX 3.

§ 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.

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

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement et une cave dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13004) 4, rue Charles de Foucauld – dénommé LA VISITATION, cadastré section 815 M n°161, lieudit 2 rue Charles de Foucauld, pour 20a 02ca,

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, siégeant dans la salle Borely Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **VINGT TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)**.

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 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 22 Septembre 2021.