

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 de deux appartements réunis et d'un placard dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13006), 158, rue Breteuil, cadastré section 828 E n° 218, quartier Vauban pour 1a 49ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE QUATRE MILLE EUROS
(44.000,00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

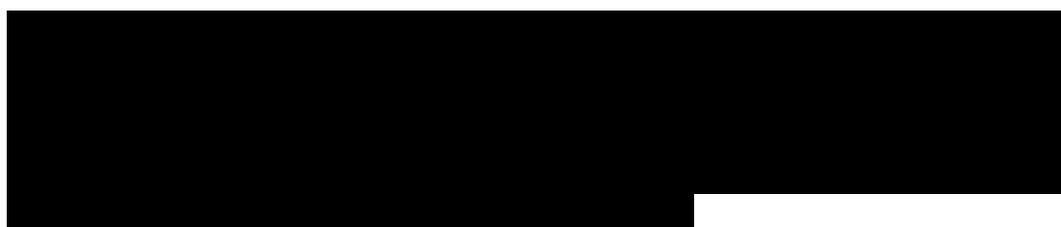
CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :



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

1/ Suivant acte authentique en date du 26 Février 2010, reçu aux minutes de Maître Richard JUMELET, Notaire à ISTRES, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à [REDACTED], un prêt CONCEPTO CAPIT. MODULABLE N°1439919 d'un montant de 125.017,00 € amortissable en 300 mensualités.

Ce prêt était destiné à acquérir le lot n°21 Dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13005) 47, rue Abbé de l'Epée, cadastré section 820 A n°201.

De nombreuses échéances s'étant avérées impayées, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a mis en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser la situation, ce suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 18 Septembre 2015.

Aucun paiement n'est intervenu.

La CAISSE D'EPARGNE CEPAC a donc été contrainte de prononcer la déchéance du terme du contrat de prêt susvisé et a mis en demeure la [REDACTED] d'avoir à lui payer la somme de 126.940,85 euros, ce

suisant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 7 Octobre 2015.

En vain.

2/ Suisant acte authentique en date du 26 Février 2010, reçu aux minutes de Maître Richard JUMELET, Notaire à ISTRES, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à [REDACTED] un prêt CONCEPTO CAPIT.MODULABLE n°1439911 de 125.017,00 € productif d'intérêts au taux de fixe de 4,65 % l'an hors assurance remboursable en 288 mensualités de 786,00 € assurance incluse, la première échéance fixée le 5 Mars 2011 et la dernière le 5 Février 2036.

Ce prêt avait pour objet de financer l'acquisition et les travaux des lots n°1 et 19 dépendant de l'immeuble en copropriété situé à MARSEILLE (13005) 47, rue Abée de l'Epée.

Cette acquisition a eu lieu suisant acte reçu par Maître Richard JUMELET, Notaire à ISTRES en date du 26 Février 2010, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 Avril 2010 Volume 2010 P N° 2183.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 13 Mai 2013 invitant [REDACTED] à régler la somme de 1.569,84 €.

Ce même courrier a été adressé aux cautions.

Par courrier recommandé du 7 Août 2013 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt consenti par elle, la somme de 135.658,09 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

Ce même courrier a été adressé aux cautions.

En vain.

3/ Suisant acte authentique en date du 26 Février 2010, reçu aux minutes de Maître Richard JUMELET, Notaire à ISTRES, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à [REDACTED] un prêt CONCEPTO CAPIT.MODULABLE n°1439916 de 125.017,00 € productif d'intérêts au taux de fixe de 4,65 % l'an hors assurance remboursable en 288 mensualités de 786,00 € assurance incluse, la première échéance fixée le 5 Mars 2011 et la dernière le 5 Février 2036.

Ce prêt avait pour objet de financer l'acquisition et les travaux du lot n°20 dépendant de l'immeuble en copropriété situé à MARSEILLE (13005) 47, rue Abbé de l'Epée.

Cette acquisition a eu lieu suisant acte reçu par Maître Richard JUMELET, Notaire à ISTRES en date du 26 Février 2010, dont une copie authentique

a été publiée au 2ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 Avril 2010 Volume 2010 P N° 2184.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 23 Août 2013 invitant [REDACTED] à régler la somme de 1.571,28 €.

Ce même courrier a été adressé aux cautions.

Par courrier recommandé du 30 Octobre 2013 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt consenti par elle, la somme de 134.824,88 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

Ce même courrier a été adressé aux cautions.

En vain.

La CAISSE D'EPARGNE CEPAC a donc fait signifier [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 13 Novembre 2019 publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 13 Décembre 2019 volume 2019 S n°44.

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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 158, rue Breteuil, quartier Vauban, en façade sur la rue Breteuil, élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée, avec sur l'arrière une cour dans laquelle sont édifiées diverses dépendances,
Cadastré section 828 E, n°218, lieudit Quartier Vauban pour 1a 49ca,

Le lot numéro TROIS (3) :

Un placard situé au rez-de-jardin de l'immeuble, figurant sous teinte rose sur le plan qui est demeuré annexé au règlement de copropriété ci-après visé,

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro VINGT SIX (26) :

Un appartement situé au premier étage face, côté cour, composé d'une cuisine, une salle de bain et un WC,

Et les 55/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

Et les 56/1.000èmes des parties communes des constructions de l'immeuble.

Le lot numéro VINGT SEPT (27) :

Un appartement situé au premier étage, côté cour, composé d'une cuisine, une salle de bains et un WC,
Et les 25/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,
Et les 25/1.000èmes des parties communes des constructions de l'immeuble.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me COQUARD, alors Notaire à MARSEILLE le 30 Juin 1994 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE LE 28 Juillet 1994 volume 1994 P n°3841.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 17 Novembre 1994 et publiée audit bureau des hypothèques le 23 Novembre 1994, volume 1994P n°5898.

L'état descriptif de division- règlement de copropriété a été modifié :

- suivant acte reçu aux minutes de Me Richard JUMELET Notaire à ISTRES le 2 Octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE 16 Novembre 2009 volume 2009 P N°5059,
- suivant acte reçu aux minutes de Me Richard JUMELET, notaire à ISTRES le 12 Janvier 2010 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 7 Avril 2010, volume 2010 P n°1967, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 4 Mai 2010, publiée audit bureau des hypothèques le 5 Mai 2010, volume 2010P n°2448

D'après le procès-verbal de description

Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 4 Décembre 2019 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparait que le bien est situé à MARSEILLE 13006 158, rue Breteuil.

Il en résulte ce qui suit ci-après rapporté :

Les deux appartements, lots 26 et 27, ont été réunis, mais sont pourtant toujours accessibles par une porte individuelle depuis le palier.

Ils sont situés au 1^{er} étage.

Cet appartement est composé d'une entrée distribuant

- un séjour-cuisine,
- une chambre,
- une pièce noire,
- et une pièce d'eau avec WC.

ENTREE :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastic imitation parquet.

Les plinthes en bois sont à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

Le tableau électrique est composé :
D'un disjoncteur,
D'un tableau de fusibles,
D'un compteur EDF

On entre directement dans le séjour/cuisine.

SEJOUR — CUISINE :

La pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC double battant, protégé à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout à l'état d'usage.

COTE SEJOUR :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastic parquet à l'état d'usage.
Les plinthes en bois sont à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

un convecteur électrique.

COTE CUISINE :

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.
Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.
Les murs sont, pour partie, recouverts d'une crédence à l'état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture à l'état d'usage.
Le badigeon du plafond est à l'état d'usage.

Equipement :

Un plateau stratifié dans lequel sont encastrés un évier inox, bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
Une plaque de cuisson surmontée d'une hôte aspirante et deux placards muraux
Un ensemble tiroir et placard placé sous le plan de travail
Une prise d'eau pour évacuation pour appareil électroménager.

SALLE D'EAU — WC :

Il s'agit d'une pièce noire.
Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.
Les murs sont, aux trois quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.
La partie haute
des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- un espace douche composé d'un receveur d'angle surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et vitres anti-éclaboussures
- un WC châsse basse

- une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un miroir
- un cumulus électrique.

PIECE NOIRE A USAGE DE CHAMBRE :

Elle est accessible depuis le palier par le franchissement d'une porte équipée d'une serrure centrale.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastic imitation parquet.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

Le tableau électrique est composé :

D'un disjoncteur,

D'un tableau de fusibles,

D'un compteur EDF

Le tout protégé par une porte aimantée.

DEUXIEME CHAMBRE :

La pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant, protégé à l'extérieur par des volets en bois double battant, en bon état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Un placard à usage de rangement et de penderie un convecteur électrique.

PLACARD SOUS MONTEE D'ESCALIER :

Accessible par le franchissement d'une porte en bois équipée d'un verrou.

Ce placard humide est destiné au stockage.

Le sol, les murs et la sous-face d'escalier sont en béton.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont loués par [REDACTED] qui règle la somme de 700,00 euros de loyer directement à son propriétaire par virement le 10 de chaque mois.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet LAUGIER FINE domicilié 133 Rue de Rome, 13006 Marseille

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **37,11m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE le 5 Novembre 2019 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

Ledit immeuble appartient à la [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Richard JUMELET Notaire à ISTRES en date du 12 Janvier 2010, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 7 Avril 2010 Volume 2010 P N° 1968,

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 euros) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Il résulte de l'acte reçu par Maître Richard JUMELET Notaire à ISTRES en date du 12 Janvier 2010 ainsi qu'il a été dit ci avant, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Les **BIENS**, sus désignés, appartiennent en totalité et en pleine propriété à [REDACTED] », **VENDEUR** aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle a faite des lots numéros 3,6 et 7.

Le lot numéro SIX (6) et le lot numéro SEPT (7) sont issus du lot numéro 25 et du lot numéro 26, objets des présentes, suivant acte reçu aux présentes minutes, le 17 décembre 2009 de :

1°)

[REDACTED]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°)

3°)

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ce prix a été financé en totalité au moyen d'un prêt consenti par la COFILIT aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 17 décembre 2009,

A la garantie et la sûreté du remboursement du prêt sus visé a été prise au profit de la banque une inscription de privilège de prêteur de deniers en cours de publication au deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE.

*Précision étant ici faite que suivant acte contenant modificatif à état description de division reçu aux minutes de Maître Richard JUMELET, notaire soussigné, le 12 janvier 2010, susvisé, il a été procédé à la division et la suppression du lot numéro SIX (6), et la suppression du lot numéro SEPT (7) appartenant à la [REDACTED], **VENDEUR** aux présentes.*

Le lot numéro SIX (6) et le lot numéro SEPT (7) ont été remplacés par DEUX nouveaux de copropriété portant les numéros VINGT CINQ (25) et VINGT SIX(26), le lot numéro VINGT QUATRE (24) étant le dernier numéro attribué à un lot.

*Par télécopie en date du 8 janvier 2010, demeurée **ci-jointe et annexée** après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée sur les lots vendus à **l'ACQUEREUR**, contre paiement de la somme de 81.400,00 Euros.*

Par conséquent, le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable au notaire soussigné de prélever sur le prix de la présente vente ledit montant et s'engage à rapporter mainlevée sur lesdits lots vendus de l'inscription sus visée dans les plus brefs délais, de sorte que l'inscription sus visé sera totalement radiée et sans cause.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les lots numéros **TROIS (3)**, **SIX (6)** et **SEPT (7)**, appartenaient aux [REDACTED], sus nommés, en totalité et en pleine propriété ensemble pour le tout où divisément chacun dans tes proportions sus indiquées en tête des présentes par suite des faits et actes suivants :

Les **BIENS**, sus désignés, dépendaient de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre les époux [REDACTED], ci-après nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au nom et pour le compte de la communauté, suivant acte reçu aux minutes de Maître Bruno COQUARD, alors notaire à MARSEILLE, le 30 juin 1994, de:

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE FRANCS (140.000,00 F), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publié au 2EME Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 28 juillet et 23 novembre 1994, volume 94P, numéro 3842, suivie d'une attestation rectificative dressée par Maitre COQUARD, notaire susnommé, 17 novembre 1994, publiée le 23 novembre 1994, volume 94P, numéro 5899.

DECES DE [REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par le Greffe du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 5 mai 1997, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED], ayant-droit sus-nommés, ont renoncé à la succession de Monsieur [REDACTED], leur fils sus-nommé.

Une copie dudit acte demeure jointe et annexée à l'acte de notoriété dressé après le décès dudit Monsieur [REDACTED], reçu par Maître Catherine ANDRE-EYROLLES, notaire à MARSEILLE le 21 mai 1997.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Catherine ANDRE-EYROLLES, notaire à MARSEILLE le 21 mai 1997.

DECES DE MADAME [REDACTED]

Madame [REDACTED]

De nationalité française

Est décédée à MARSEILLE (13000), le 24 mars 2009.

En l'état d'un testament olographe fait à MARSEILLE, en date du 30 juin 1994, dont l'original de ces dispositions testamentaires a été déposé au rang des minutes de Maître Pascal TATONI, notaire à MARSEILLE suivant procès-verbal d'ouverture et de description en date du 12 mai 2009, aux termes duquel Madame [REDACTED] veuve [REDACTED] a institué pour légataire universel :

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED], ainsi que dit ci-dessus.

Ledit testament se trouve donc sans effet à ce jour.

LAISSANT pour habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour un tiers :

- Monsieur [REDACTED],

- Monsieur [REDACTED],

- et Madame [REDACTED],

Tous trois ci-dessus nommés, **VENDEUR** aux présentes,

Issus de l'union entre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]

Héritiers ensemble pour le tout.

Précision faite :

- qu'aucun enfant n'est issu de l'union des époux [REDACTED]
Telles que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître Patrick MICHELUCCI, Notaire à MARSEILLE, le 29 septembre 2009.

L'attestation immobilière constatant la transmission des immeubles dépendant de la succession confondue de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED] a été établie suivant acte reçu ce jour, soit le 17 décembre 2009 par Maître MICHELUCCI, notaire participant, dont une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au 2^{ème} bureau des Hypothèques de MARSEILLE. »

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 - 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 copropriété est le **CABINET LAUGIER FINE 133, rue de Rome 13006 MARSEILLE.**

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,

3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en deux appartements réunis et un placard dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13006), 158, rue Breteuil, cadastré section 828 E n° 218, quartier Vauban pour 1a 49ca ?

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 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 **QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (44.000,00 €)**.

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 5 Février 2020.