

## **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 de vente d'un appartement et de deux places de stationnement dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13013) 58, rue de la Maurelle – Quartier les Olives cadastré savoir section 884 N n°58 Lieudit 58 rue de la Maurelle pour une contenance totale de 44a 24ca

**SUR UNE MISE A PRIX DE : SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :


La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 160.995.996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, 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.04.13.24.13.63 – 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

Suivant acte sous seing privé en date du 14 octobre 2016, la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à Madame 

- Un prêt PTZ 2016 n°4762659 d'un montant de 60.000 € au taux contractuel de 0% l'an (TEG 0,04 %) amortissable en 300 mensualités
- Un prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE n°4762660 d'un montant de 104.998,48 € au taux contractuel de 2,26 % (TEG 2,91 %) amortissable en 300 mensualités.

Ces prêts étaient destinés à financer l'acquisition d'un logement neuf en état futur d'achèvement situé à MARSEILLE (13013), 58 rue de la Maurelle – Terrasses Oléa.

Ce prêt a été intégralement cautionné par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS anciennement dénommée SACCEF tel qu'il résulte d'un engagement de caution en date du 6 septembre 2016.

Plusieurs échéances étant demeurées impayées, la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a adressé deux mises en demeure AR en date du 21 février 2018 à Madame  d'avoir à lui régler les sommes de 13,80 € et 1.389,02 €.

Aucun paiement n'est intervenu.

LA CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a alors prononcé la déchéance du terme pour les deux prêts par courrier recommandé AR du 23 mars 2018 et mis en demeure Madame [REDACTED] d'avoir à lui verser la somme de 64.240,29 € et 110.129,03 €.

En vain.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS est donc intervenue aux lieu et place de Madame [REDACTED] et a réglé à la banque :

- La somme de 60.027,60 € tel que cela résulte d'une quittance subrogative en date du 17 mai 2018
- La somme de 102.907,58 € € tel que cela résulte d'une quittance subrogative en date du 17 mai 2018

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a alors mis en demeure Madame [REDACTED] suivant lettre recommandée AR en date du 4 juin 2018 d'avoir à lui payer la somme de 174.474,45 €.

Aucun paiement n'est intervenu.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a alors assigné Madame [REDACTED] sur le fondement de l'article 2305 du Code civil, afin de la voir condamner à lui verser la somme de :

- 110.244,92 € outre les intérêts capitalisés au taux légal à compter du 4 juin 2018 jusqu'à parfaitement paiement
- 64.229,53 € outre les intérêts capitalisés au taux légal à compter du 4 juin 2018 jusqu'à parfaitement paiement.

Aux termes d'un jugement rendu le 17 Juin 2019 (RG 18/08291) la 10<sup>ème</sup> Chambre civile du TGI de MARSEILLE a condamné Madame [REDACTED] à verser à LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS :

- la somme de 60.027,60 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 17 Mai 2018 au titre du prêt à taux 0,
- la somme de 102.907,58 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 17 Mai 2018 au titre du prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE,

La somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Faute d'exécution de cette décision la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à Madame [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 21 Décembre 2019 publié au 4<sup>ème</sup> bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 27 Janvier 2020 volume 2020 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**

Sur la commune de MARSEILLE (13013) 58, rue de la Maurelle – Quartier les Olives, dans un ensemble immobilier cadastré savoir section 884 N n°58 Lieudit 58 rue de la Maurelle pour une contenance totale de 44a 24ca.

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, Notaire associé à MARSEILLE, le 13 juin 2014 dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Marseille, le 3 juillet 2014, volume 2014 P n°3064.

### **LOT NUMERO CENT CINQ (105)**

Dans le bâtiment B, un logement "B45", situé au niveau R + 4 dudit bâtiment, comprenant : un séjour-cuisine, une salle d'eau-W.C., une chambre, un dégagement.

Et la jouissance exclusive d'une terrasse.

Les 223/10 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Les 107/10 000èmes des parties communes générales.

Les 300/10 000èmes de charges d'ascenseur B.

Les 238/10 000èmes de charges de hall/escalier B.

Les 121/10 000èmes de charges d'eau chaude.

### **LOT NUMERO CENT SEIZE (116)**

Une place de stationnement "place 79", entre les bâtiments A et B, au centre, située au sous-sol.

Les 8/10 000èmes des parties communes générales.

Les 15/10 000èmes de charges d'ascenseur A.

Les 15/10 000èmes de charges d'ascenseur B.

Les 14/10 000èmes de charges de hall/escalier A.

Les 14/10 000èmes de charges de hall/escalier B.

Les 82/10 000èmes de charges de parking en sous-sol.

### **LOT NUMERO CENT TRENTE ET UN (131)**

Une place de stationnement "place 97", à l'extérieur.

Les 3/10 000èmes des parties communes générales.

### **D'après le procès-verbal de description**

Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 16 Janvier 2020 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparait que le bien est situé à MARSEILLE 13013, 70, rue de la Maurelle – Résidence Les Terrasses OLEA.

L'appartement se situe au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble et porte le numéro B 45.

Il se compose :

- d'une entrée distribuant une cuisine
- un séjour
- une chambre
- un dégagement
- une pièce d'eau / WC

Il est meublé.

**ENTREE :**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure de sécurité multi points et d'un judas.

**Equipement :**

- un interphone avec visiophone.

On entre directement dans la cuisine.

**CUISINE :**

Le sol carrelé est à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont entièrement recouverts d'un crépi à l'état d'usage.

**Equipement :**

- un plateau stratifié en L dans lequel sont encastrés une cuve résine bac unique surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, ainsi qu'une plaque de cuisson surmonté d'une hotte
- Sous ce plan de travail nous trouvons des éléments à usage de rangement et des tiroirs.

**SEJOUR :**

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre, cadre anodisé double battant avec battant fixe côté gauche, protégé à l'extérieur par un volet mécanique ouvrant sur un balcon.

Le carrelage du sol est à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage.

**Equipement :**

- un convecteur électrique
- un tableau électrique comprenant :
- disjoncteur
- compteur EDF
- tableau fusible

Le tout protégé par une porte aimantée.

### **CHAMBRE :**

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre, cadre anodisé, battant unique protégé à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une manivelle, ouvrant sur le même balcon que décrit précédemment.

Le carrelage du sol est à l'état d'usage

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage.

### **Equipement :**

- un radiateur électrique.

### **BALCON :**

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

Ce balcon est délimité par un muret maçonné surmonté d'un garde-corps.

### **DEGAGEMENT :**

Le sol carrelé est à l'état d'usage.

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage.

### **Equipement :**

- un grand placard à usage de rangement et de penderie dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.

### **PIECE D'EAU / WC :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage, tout comme le plafond.

### **Equipement :**

- un WC chasse basse

- un ensemble vasque surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, miroir et bandeau d'éclairage

- un espace douche composé d'un receveur PVC surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide

- une cabine de douche

- une VMC

- un sèche-serviette électrique.

### **LOT N°131 : PLACE DE PARKING EXTERIEUR**

L'emplacement de parking est délimité par le numéro 97 peint sur le bitume.

### **LOT N°116 : PLACE DE PARKING AU SOUS-SOL**

L'emplacement de ce parking porte le numéro 79 peint sur la dalle cimentée.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par la requise.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA sis à MARSEILLE (13010) — Rue Edouard Alexander.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **43,40 m<sup>2</sup>**.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville MARSEILLE le 31 Décembre 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 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 Madame [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition en état futur d'achèvement suivant acte reçu par Me Olivier SANTELLI, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 8 Novembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 25 Novembre 2016, volume 2016P n°5785,

[REDACTED]

Moyennant le prix acte en mains de 165.000 euros taxe sur la valeur ajoutée incluse, ledit prix stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux,

Ledit prix quittancé audit acte, compte tenu de l'avancement des travaux à hauteur de 95% soit 156.750 euros, payé comptant par la comptabilité dudit Notaire.

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

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient antérieurement à [REDACTED] par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire associé à Marseille, le 13 juin 2014.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant pour partie ainsi qu'il résulte de l'acte qui contient quittance de cette partie.

Quant au solde, il a été converti d'un commun accord entre les parties en l'obligation pour la société [REDACTED] de remettre la société [REDACTED] des biens et droits immobiliers, envisagés en leur état futur d'achèvement et devant faire partie de l'ensemble immobilier à édifier par la société [REDACTED] sur le terrain objet de la vente.

Une copie authentique de cet acte sera publiée avant les présentes au service de la publicité foncière compétent.

### **ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE :**

Du chef de la société [REDACTED] :

Ledit terrain appartenait à la société [REDACTED] par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Ladite société originellement constituée sous la forme de société à responsabilité limitée au capital de CENT MILLE FRANCS dont les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE, le 17 février 1969, publiés dans le journal d'annonces légales "LES PUBLICATIONS COMMERCIALES" feuille du 18 février 1969, actuellement transformée sous la forme de société anonyme, Suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques FIORA, notaire à MARSEILLE le 18 septembre 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE FRANCS (2.700.000 Francs).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, dont une partie, soit la somme de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS (2 300 000,00) au moyen de deux prêts consentis par la CAISSE



RÉGIONALE de CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE,  
entièrement remboursé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte a été publié au bureau des  
hypothèques de MARSEILLE le 8 novembre 2000, volume 2000P,  
n°5195.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 8 novembre  
2000 volume 200V numéros 3494 et 3495.

Du chef des [REDACTED] :

A - Aux termes d'un acte reçu par Maître Etienne Désiré MICHEL, lors  
Notaire à ALLAUCH, le 23 février 1966, publié au premier bureau des  
hypothèques de MARSEILLE, le 28 mars 1966, volume 4597 n°1,

[REDACTED]

A acquis de:

[REDACTED]

L'immeuble objet des présentes,

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT VINGT MILLE  
FRANCS

En compte et à valoir sur lequel la somme de CENT QUARANTE MILLE  
FRANCS (140.000 FRF) a été payée comptant et dont l'acte même  
contient quittance.

Le solde, soit la somme de QUATRE VINGT MILLE FRANCS (80.000  
FRF) étant stipulé payable au plus tard le 1<sup>er</sup> août 1966.

A la sûreté et garantie du paiement de ce solde de prix, ainsi que de tous  
frais et accessoires, l'immeuble vendu est demeuré affecté et hypothéqué  
par privilège spécial expressément réservé au profit des vendeurs,  
indépendamment de l'action résolutoire également réservée.

Inscription de privilège de vendeur a été prise au premier bureau des  
hypothèques de MARSEILLE, le 28 mars 1966, volume 1005, n°3,

Audit acte, il a été déclaré par les vendeurs

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Par la suite la société [REDACTED] s'est entièrement libérée du solde qui restait dû sur le prix de son acquisition ainsi qu'il résulte d'un acte de quittance mainlevée reçu par Me MICHEL Notaire à ALLAUCH LE 29 Juillet 1966 contenant mainlevée de l'inscription de privilège de vendeur sus énoncée.

B Suivant décision collective extraordinaire des associés de la Société "[REDACTED]" en date du 30 Septembre 1970, il a été décidé :

- de mettre les statuts de la société en harmonie avec les dispositions de la loi en date du 24 juillet 1966
- et de changer de dénomination sociale qui est devenue [REDACTED]

Une copie de ladite décision a été déposée conformément à la loi au Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE, le 30 novembre 1970 sous le numéro 188 et un extrait de ladite décision a été également publiée dans "LES PUBLICATIONS COMMERCIALES" n° 6084 des 3 et 5 février 1971.

C -Aux termes d'un acte sous seings privés en date à Marseille du 13 juin 1975, enregistré à MARSEILLE, R.P. Quatrième et Treizième arrondissement, le 9 juillet 1975, bordereau 113/2, aux droits de cent quatre-vingt francs, la société dite "[REDACTED]"

et la société "[REDACTED]"

[REDACTED], ont établi un projet et de fusion par voie d'absorption de la Société "[REDACTED]" par la Société "[REDACTED]", sous la condition suspensive de son approbation par les assemblées générales extraordinaire des associés des deux sociétés.

En conformité de cet acte, la Société "[REDACTED]" a apporté à la Société "[REDACTED]" tous ses éléments d'actif, soit l'immeuble objet des présentes pour la valeur de 285.600 FRF à charge par la société « [REDACTED] » de payer en l'acquit de la société [REDACTED]

██████████ tout le tout le passif de cette dernière société, soit la somme de CENT TRENTE CINQ MILLE SIX CENT FRANCS.

De sorte que l'actif net apporté s'est élevé à la différence, soit CENT CINQUANTE MILLE FRANCS.

En vue de rémunérer cet apport, la Société "██████████" a augmenté son capital de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS pour le porter à DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS par la création de trois cents parts nouvelles de cinq cents francs chacune attribuées aux associés de la société "██████████" à raison de une part de la société "██████████" pour quarante parts de la Société « ██████████

Ledit traité de fusion ayant fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Me Gérard MARTEL-REISON, Notaire à MARSEILLE, le 13 août 1976, enregistré à Marseille R.P: 1<sup>er</sup> Arrt. Sud, le 25 août 1976,-F°62, Bordereau 630/1, reçu soixante-quinze francs, contenant reconnaissance de signatures, publié au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 27 août 1976, volume 1413, n° 14.

D - Le 9 juillet 1975 se sont tenues les assemblées extraordinaires des associés des deux sociétés dont s'agit, constatant :

- a) Société absorbée (propriétaire de l'immeuble)
  - approbation du traité d'apport-fusion du 13 juin 1975,
  - décidant que la mutation était opérée à la date du 9 juillet 1975,
  - décidant la dissolution de la société au 9 juillet 1975,
  
- b) Société absorbante
  - approbation du traité d'apport-fusion du 13 juin 1975,
  - décidant que la mutation était opérée à la date du 9 juillet 1975,
  - constatant l'augmentation du capital et la transformation en société anonyme,
  - décidant enfin le changement de dénomination qui devenait "██████████"

Un original certifié conforme de chacun des procès-verbaux a été déposé aux termes d'un acte reçu par Me MARTEL-REISON, Notaire à MARSEILLE, le 30 juin 1976, publié au QUATRIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE MARSEILLE, le 27 août 1976, volume 1413, n° 13.

## **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 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** - 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 FONCIA MARSEILLE, rue Edouard Alexander 13010 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<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité 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 un appartement et deux places de stationnement dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13013) 58, rue de la Maurelle – Quartier les Olives cadastré savoir section 884 N n°58 Lieudit 58 rue de la Maurelle pour une contenance totale de 44a 24ca,

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 **SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000,00 €)**.

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 21/02/2020.