

## **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 EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement de type 5A situé sur la commune de MARSEILLE (13014) – Résidence LE GARDIAN, 20 rue des Gardians.

#### **SUR UNE MISE A PRIX DE DOUZE MILLE EUROS (12 000.00€)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

**La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A.** Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

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

### **Agissant en vertu de la copie exécutoire**

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 23 mai 2022, préalablement signifié par acte extra-judiciaire le 13 juin 2022 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 4 août 2022.

### **A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

## **CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 23 septembre 2012, la société CREDIT DU NORD a consenti à [REDACTED] [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 85.000€ au taux conventionnel de 4,40% l'an (TEG 5,059%) amortissable en 240 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'une maison individuelle située à Marseille (13014) : 20, rue des Gardians.

Cette acquisition a eu lieu à la suite d'un jugement d'adjudication sur surenchères rendue par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de MARSEILLE le 20 octobre 2011 et dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 6 avril 2012 volume 2012 P n°3170.

Cet emprunt a été intégralement garanti par le cautionnement de la société CREDIT LOGEMENT en date du 6 juin 2012.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, venant aux droits de la société CREDIT DU NORD, a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées avec avis de réceptions du 1<sup>er</sup> octobre 2020, précédées de mises en demeure infructueuses en date du 26 août 2020.

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

- la somme de 1.662,44€ selon quittance du 4 décembre 2019,
- la somme de 65.995,21€ selon quittance du 7 décembre 2020.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure les époux KARAKAYA de régulariser leur situation par lettres recommandées avec avis de réceptions des 6 février 2020 et 4 février 2021.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Par acte en date du 21 avril 2021, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED]

aux fins qu'ils soient condamnés à lui verser :

- la somme de 67 657,65€ avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 18 mars 2021
- la somme de 2 000,00€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 23 mai 2022, [REDACTED]

[REDACTED] ont été condamnés solidairement à payer à la SA CREDIT LOGEMENT :

- la somme de 67 657,65 € avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 18 mars 2021
- la somme de 1 500,00€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Ce jugement a été signifié par acte extra-judiciaire le 13 juin 2022 et n'a fait l'objet d'aucun appel. La Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a par la suite délivré un certificat de non appel en date du 4 août 2022.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à [REDACTED], seul propriétaire du bien saisi, en date du 7 octobre 2024.

Celui-ci a été publié au 3<sup>ème</sup> Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 8 novembre 2024 sous les références 2024 S n°00262.

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 14<sup>ème</sup> arrondissement, dénommé Résidence LE GARDIAN, 20 rue des Gardians, comprenant plusieurs bâtiments :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| Section | N°  | Lieudit        | Surface       |
|---------|-----|----------------|---------------|
| 894 A   | 128 | Rue de la Crau | ooha 15a 23ca |

**Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un acte descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 2 avril 1973, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 16 avril 1973 volume 690 numéro 6.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE le 13 mai 1975, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 16 mai 1975 volume 1409 numéro 5.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE le 29 janvier 1976 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 février 1976 volume 1651 numéro 3.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 24 mars 1995, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 21 avril et 27 juin 1995 volume 95P numéro 2536, suivi d'une attestation rectificative du 27 juin 1995 volume 95P numéro 3877.

**Désignation des parties privatives mises en vente :**

**Lot numéro DIX SEPT (17) :**

Un appartement de type 5A situé au troisième étage face droite du bâtiment H comprenant : entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour, salle de bains, cabinet de toilettes, quatre chambres, water-closet, cellier et rangements.

Et les 1433/100.000èmes indivis des parties communes générales.

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

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé, a établi le 18 octobre 2024 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé sur la Commune de MARSEILLE (13014) – Résidence LE GARDIAN, 20 rue des Gardians.

**LOT N°17**

Il s'agit d'un appartement de type 5A situé au troisième étage face droite du bâtiment H comprenant : entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour, salle de bains, cabinet de toilettes, quatre chambres, water-closet, cellier et rangement.

Ce lot est situé côté droit en sortant de l'ascenseur, au fond du couloir à gauche.

L'appartement dont il s'agit est situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.

Il est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour
- Une cuisine
- Quatre chambres
- Un rangement
- Une salle-de-bains
- Un WC
- Une pièce d'eau

L'accès se fait par une porte palière équipée d'une serrure centrale avec deux verrous.

### **ENTREE AVEC DEGAGEMENTS**

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

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

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

Equipements :

- Un disjoncteur électrique
- Un interphone

### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

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

### **2<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

### **PIECE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Equipements :

- Un meuble sous vasque à tiroirs surmonté d'un robinet mitigeur

- Un espace douche avec receveur et robinetterie complète

## **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en état d'usage. Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Cet espace dispose également d'une porte communiquant avec le séjour, même si l'accès principal s'effectue par le dégagement à l'entrée.

Cette pièce est équipée d'une cuisine intégrée comprenant :

- Un évier bac unique, surmonté d'un robinet mitigeur, encastré dans un plan de travail maçonné dans lequel est également encastré une plaque de cuisson 4 feux à gaz
- Meubles bas et meubles hauts
- Une hotte aspirante

## **SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battants, montants en bois et simple vitrage fermé à l'extérieur par un rideau à ouverture en accordéon en mauvais état.

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

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

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en bon état d'usage.

## **3<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

## **4<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre avec cadre PVC à double battant, double vitrage, avec partie fixe latérale aux mêmes caractéristiques.

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

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

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

## **WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

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

Le plafond est constitué de dalles de polystyrènes collées en état d'usage.

Le plafond est constitué de dalles de polystyrènes collées en état d'usage.

### **Equipements :**

- Un WC chasse basse
- Un compteur d'eau

## **SALLE-DE-BAINS**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé vétuste en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un revêtement peinture à l'état d'usage.

### **Equipements :**

- Une baignoire surmontée d'un robinet mitigeur en mauvais état avec flexible de douche et douchette
- Un meuble avec tiroirs sous évier surmonté d'un robinet mitigeur.

## **RANGEMENT**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont intégralement recouverts d'un placage faïencé en bon état apparent.

Le revêtement peinture au plafond est en bon état apparent.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 18 octobre 2024 conclut à une superficie de 90.39 m<sup>2</sup>.

Le logement est occupé par des membres de la famille de [REDACTED], à savoir : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ces derniers déclarent qu'ils ne sont titulaires d'aucun contrat de bail, cela étant il verse une contrepartie financière à l'occupation des lieux, à savoir le règlement des échéances du prêt.

Le syndic de la copropriété est bénévole en la personne de Monsieur Guy DEURRIEU, situé Résidence Le GARDIAN, 20 rue des Gardians 13014 MARSEILLE ([syndiclegardian@gmail.com](mailto:syndiclegardian@gmail.com)/[06.03.16.17.44](tel:06.03.16.17.44)).

Le montant des charges de copropriété demeure inconnu, de même que le montant de la taxe foncière.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 25 juillet 2024 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.

### **URBANISME**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits sont grevés d'une servitude d'urbanisme qui est ici littéralement retranscrite :

*« Il résulte d'une note d'urbanisme délivrée par le Service Urbanisme de la Chambre des Notaires à MARSEILLE 8<sup>ème</sup>, 77/84 Boulevard Périer en date à MARSEILLE du 29 avril 2006 n°G543913 signée : G. TOMBAREL qui demeurera annexée aux présentes après mention dont la teneur est littéralement reproduite, que l'immeuble dont dépend les biens vendus est situé au regard des dispositions d'urbanisme, savoir :*

### ***RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE :***

- *L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1948, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué.*
- *Par arrêté ministériel du 27 Décembre 2000, cet immeuble est situé dans une commune où l'état de catastrophe naturelle a été constaté pour les dommages causés par les mouvements de terrain différentiels survenus de janvier 1992 à juin 1993 et de janvier à juin 1998 consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*
- *Par arrêté Préfectoral du 19 juillet 2001 parvenu à la Chambre des Notaires le 20 juillet, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique. Le présent arrêté prend effet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2001.*
- *Suivant les indications du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la Commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous :*

- *Feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, risque industriel, transport de matières dangereuses*
- *L'arrêté municipal du 24 janvier 2002 prescrit aux propriétaires d'immeuble contenant de l'amiante et accessibles aux personnes de prendre les dispositions nécessaires pour faire cesser tout risque de contamination.*
- *Par arrêté du 12 décembre 2003 publié le 22 décembre 2003, le Préfet a prescrit l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisible sur le territoire de la ville de MARSEILLE pour le risque d'inondation.*
- *Par arrêté préfectoral du 8 avril 2005, publié le 25 avril 2005, un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts a été prescrit sur le territoire communal.*
- *Suivant les dispositions du PLU de MARSEILLE approuvé le 30 juin 1981, révisé le 22 Décembre 2000, et dont la modification, approuvée le 15 octobre 2004 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2004 :*
  - *ZONE URBAINE périphérique de transition.*
  - *SECTEUR UDh d'urbanisation de transition sous forme de maisons de ville, permettant la valorisation des grands ensembles.*

#### **AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE :**

*Par délibération du Conseil Municipal du 30 Septembre 1996, dont l'avis officiel a été publié, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, le 17 décembre 1996 dans le journal « Le Provençal », cet immeuble est situé dans une zone où est institué un DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (article L.211-4 du code de l'urbanisme).*

#### **PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUÉ DANS :**

- *Un secteur sauvegardé*
- *Une zone d'aménagement différée*
- *Une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département)*

#### **SERVITUDE D'URBANISME PARTICULIERES :**

*L'immeuble est situé dans une zone où s'appliquent, en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.*

*Servitudes AC1 : immeuble situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques, dont la Bastide de Mongolfier et ses abords, Traverse Cade, inscrite.*

*Immeuble situé dans la Zone Franche Urbaine Saint Barthélémy, Le Canet, Delorme-Paternelle.*

**SERVITUDES D'ALIGNEMENT :** *Néant en l'état graphique du PLU ».*

## **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à [REDACTED]  
[REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un jugement d'adjudication  
sur surenchères rendue par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de  
MARSEILLE le 20 octobre 2011 de :

[REDACTED]  
[REDACTED]

Moyennant la somme de 45 000.00 €.

Dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la  
publicité foncière de MARSEILLE en date du 6 avril 2012 volume 2012 P  
n°3170.

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à [REDACTED]  
[REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

[REDACTED]  
[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître François BOUTIER, Notaire à LES  
PENNES MIRABEAU, le 13 octobre 2006.

Moyennant le prix principal de 127 000.00 € payé comptant et quittancé dans  
l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité  
foncière de Marseille le 24 octobre 2006 volume 2006 P numéro 7105.

### **III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient [REDACTED]  
[REDACTED] pour les avoir acquis de :

A la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Robert SARRAZIN, Notaire à MARSEILLE le 30 août 1994.

Moyennant le prix de 190 000.00 francs.

Dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 29 septembre 1994 volume 94P numéro 5542.

## **CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I – CONDITIONS GENERALES**

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

### **II – CONDITIONS PARTICULIERES**

**§ 1** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

**§ 2** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

**§ 3** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

**§ 4 -** L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Préemption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

**§ 5 -** 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 bénévole en la personne de Monsieur Guy DEURRIEU, situé Résidence Le GARDIAN, 20 rue des Gardians 13014 MARSEILLE ([syndiclegardian@gmail.com](mailto:syndiclegardian@gmail.com) 06.03.16.17.44).

## **§ 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.
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 mérule.

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 facture 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 (débiteur 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 seul lot d'un appartement de type 5A situé sur la commune de MARSEILLE (13014) – Résidence LE GARDIAN, 20 rue des Gardians.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille **SUR UNE MISE A PRIX DE DOUZE MILLE EUROS (12 000.00€)**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **28 janvier 2025 à 9h30** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 13 décembre 2024.