

## **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 deux lots de vente :

- d'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13006) 16, cours Lieutaud cadastré quartier Noailles section 803 B numéro 164 pour une contenance d'un are deux centiares (01a 02ca),
- et d'un appartement dépendant d'un immeuble en copropriété sis à MARSEILLE (13005) 23 rue du Portail cadastré quartier Baille section 819 D numéro 49 pour une contenance de trois ares trente-quatre centiares (03a 34ca),

#### **SUR UNE MISE A PRIX DE :**

- **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour le PREMIER LOT DE VENTE (lots de copropriété n° 6, 16 et 17)**
- **HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €) pour le SECOND LOT DE VENTE (lot de copropriété n°13)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **EOS France**, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Agissant, en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant – recouvreur du **Fonds Commun de Titrisation FONCRED V**, représenté par la société **FRANCE TITRISATION**, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE, Société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n°775 559 404, ayant son social sis Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE, suivant acte de cession de créances en date du 20 décembre 2021.

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 reçu par Me **Éric ROUSSET ROUVIERE**, Notaire à MARSEILLE le 28 Février 2011, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à

[REDACTED] :

1/ Un prêt n°7894281 PRIMO ECUREUIL MODULABLE d'un montant de 46.619 euros au taux de 3,850 % l'an fixe d'une durée de 204 mois,

2/ Un prêt n°7894149 PRIMO ECUREUIL MODULABLE d'un montant de 98.486 euros au taux de 3,850 % l'an fixe d'une durée de 204 mois,

3/ Un prêt n°7894242 PRIMO ECUREUIL MODULABLE d'un montant de 139.775 euros au taux de 3,850% l'an fixe d'une durée de 204 mois.

Ces prêts étaient respectivement destinés à financer l'acquisition de plusieurs biens et droits immobiliers sis à MARSEILLE.

Par jugement rendu le 27 Janvier 2021, le Tribunal de Commerce de MARSEILLE a prononcé la radiation du Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sus désignée.

Cette radiation a été publiée au BODACC le 29 Janvier 2021.

Conformément aux dispositions contractuelles la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a prononcé la déchéance du terme des trois prêts ci-dessus relatés consentis [REDACTED].

Suivant acte de cession en date du 20 Décembre 2021 la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a cédé au Fonds commun de titrisation FONCRED V un ensemble de créances incluant les créances détenues à l'encontre de la [REDACTED].

Par ordonnance en date du 9 Août 2022 la SELAS JFAJ, en la personne de Me Johanna FABRE a été désignée en qualité de mandataire ad hoc avec mission de représenter et d'administrer [REDACTED], en vue des procédures en recouvrement des prêts qui lui ont été consentis par la CAISSE D'EPARGNE CEPAC.

La société EOS France en qualité de représentant – recouvreur du fonds commun de titrisation FONCRED V en vertu d'une lettre de désignation du 17 janvier 2022,

Agissant en vertu de l'acte notarié reçu par Me Éric ROUSSET ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE le 28 Février 2011, poursuit à l'encontre de la société dénommée [REDACTED], une procédure de saisie immobilière pour la somme de **QUATRE VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (84.741,52 €)** selon décomptes arrêtés au 10 Février 2023.

Un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 9 Mars 2023 suivant acte de Me Henri-Pierre VERSINI, Huissiers de Justice Associés à MARSEILLE, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 20 Avril 2023, volume 2023 S n°87.

Aucun paiement n'étant intervenu, 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**

#### **1/ PREMIER LOT DE VENTE :**

Dans un immeuble sis à **MARSEILLE (13001), 16 Cours Lieutaud**,  
Figurant au cadastre de ladite commune quartier Noailles (803) section 803 B numéro 164 pour une contenance d'un are deux centiares (Ola 02ca),

#### **LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO SIX (6) :**

Une cave obscure située au sous-sol portant le numéro 6 sur le plan.  
Et les 2/1.000èmes indivis des parties communes générales.

#### **LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO SEIZE (16) :**

Un appartement situé au cinquième étage de l'immeuble en retrait par rapport aux autres étages, comprenant un couloir d'entrée, une salle de bains, et un WC sur le devant, une cuisine éclairée par une fenêtre donnant sur la cour intérieure, deux chambres éclairées chacune par une fenêtre donnant sur la cour de derrière.

Les combles situés au-dessus de cet appartement et auxquels on accède par une trappe.

Et les 70/1.000èmes indivis des parties communes générales.

#### **LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO DIX SEPT (17) :**

Une pièce située au cinquième étage sur le devant de l'immeuble éclairée par un soupirail sur le Cours Lieutaud.

Dans cette pièce se trouve un vasistas donnant accès à la toiture de l'immeuble.

Et les 12/1.000èmes indivis des parties communes générales.

Etant précisé que dans le titre de propriété le vendeur avait déclaré que les lots 16 et 17 avaient déjà été réunis avant sa propre acquisition et forment une seule et même unité d'habitation.

### **Règlement de copropriété**

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte reçu par Maître ROUBAUD, notaire à MARSEILLE, le 17 octobre 1984 publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 06 novembre 1984 volume 4384 numéro 11.

Etant en outre précisé qu'aux termes d'une convention particulière dudit règlement de copropriété, il est précisé que le lot numéro 17 est « *grevé d'une servitude d'accès au toit* ».

### **2 / SECOND LOT DE VENTE :**

Dans un immeuble sis à **MARSEILLE (13005), 23 Rue du Portail**,  
Figurant au cadastre de ladite commune quartier Baille (819) section 819 D numéro 49 pour une contenance de trois ares trente-quatre centiares (03a 34ca),

#### **LE LOT DE COPROPRIETE NUMÉRO TREIZE (13) :**

Un appartement situé au troisième étage composé d'une entrée, une chambre, une cuisine, et un placard.

Et la jouissance avec les lots 14, 15, 16 et 17 du water-closet commun se trouvant sur le palier du troisième étage.

Et les 31/1.000èmes indivis des parties communes générales.

### **Règlement de copropriété**

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MOUREN, notaire à MARSEILLE le 28 octobre 1965 publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 novembre 1965 volume 4450 numéro 1.

### **D'après les procès-verbaux de description**

#### **1/ PREMIER LOT DE VENTE :**

LOTS N°16 et n°17 : APPARTEMENT SITUE AU 5<sup>ème</sup> ETAGE :

Les lots 16 et 17 forment une seule unité d'habitation.

Ce lot d'habitation est situé matériellement au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.

On y accède par une porte palière en bois équipée d'un verrou haut, d'un verrou bas et d'une serrure centrale, l'ensemble à l'état d'usage.

Un dégagement distribue côté Cours Lieutaud une salle de bains, côté cour intérieure un WC, puis côté arrière un dégagement ouvre sur une cuisine, un séjour et une chambre avec fenêtres sur cour arrière.

### **HALL D'ENTREE**

L'espace est éclairé par une fenêtre montant bois, double vitrage ouvrant sur la cour intérieure, non fermée à l'extérieur, avec vue sur le site de Notre Dame de la Garde.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### Equipements :

- un interphone, sous réserve quant à son fonctionnement
- une trappe d'accès aux combles (non visitée pour une question de sécurité).

### **SALLE DE BAINS (côté Cours Lieutaud)**

On y accède par une porte de communication en bois.

L'espace est éclairé par un vasistas montant bois, double vitrage, en bon état apparent.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant par endroits quelques fissurations.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : badigeon blanc à l'état d'usage. Je relève par endroits des traces d'infiltration, particulièrement en partie basse du pan de toiture où la poutre en bois présente des auréoles d'humidité.

#### Equipements :

une baignoire, robinetterie complète, crédence sur les pourtours  
un évier sur colonne, surmonté d'un robinet mitigeur  
un miroir  
un chauffe-eau.

### **W.C.**

L'espace est éclairé par une fenêtre montant bois, double vitrage ouvrant sur la cour intérieure, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

#### Equipements :

- un W.C. chasse basse.

### **DEGAGEMENT :**

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un convecteur électrique
- un tableau avec disjoncteur électrique.

### **CUISINE**

On y accède par une ouverture dépourvue de porte de communication, cette pièce est d'ailleurs ouverte sur le séjour.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant bois double vitrage, non fermée à l'extérieur, ouvrant sur la cour intérieure.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits. Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage. Crédence sur le pourtour à l'état d'usage. Plafond : badigeon blanc à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique
- un évier maçonné, surmonté d'un robinet mitigeur
- un comptoir maçonné sur le mur de cloison du séjour ; le carrelage du plan de travail de ce bar est à l'état d'usage.

### **SEJOUR**

On y accède par une ouverture dépourvue de porte de communication. L'espace est éclairé par une fenêtre, montant bois double vitrage, non fermée à l'extérieur, ouvrant sur la cour arrière.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant par endroits quelques fissurations.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique mural.

### **CHAMBRE**

On y accède par une porte de communication en bois

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, non fermée à l'extérieur, ouvrant sur la cour arrière.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage, présentant quelques fissurations par endroits.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage. A noter côté façade, la position de lambris en bon état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un convecteur électrique mural.

### **LOT N°6 : CAVE**

On accède aux caves au sous-sol de cet immeuble par une porte verrouillée située sous les escaliers. Aucune cave ne dispose d'une numérotation, c'est pourquoi la cave n°6 n'est ni identifiée, ni identifiable.

### **TRES IMPORTANT**

L'appartement (lots 16 et 17) est occupé par [REDACTED] en vertu d'un contrat de location.

Il verse un loyer mensuel de 550,00 €uros TTC

Le syndic de la copropriété est le Cabinet PAUL COUDRE, ayant son siège social à MARSEILLE (13001), 58 Rue Saint Ferréol.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **37,58 m<sup>2</sup>**.

## **2 / SECOND LOT DE VENTE :**

LOT N°13 : APPARTEMENT SITUE AU 3<sup>ème</sup> ETAGE

On y accède par une porte palière sur laquelle est inscrit le chiffre « 12 » en haut à gauche, dont l'ensemble est en très mauvais état apparent et présente de multiples traces de réparation consécutives à des dégradations.

L'appartement est composé d'une première pièce, avec salle d'eau et WC attenants et d'une deuxième pièce.

### **1<sup>ère</sup> PIECE (à usage de cuisine)**

Cet espace est éclairé par une fenêtre montant PVC, double vitrage, non fermée à l'extérieur ; les volets en bois à claire voie étant manquants.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage, présentant par endroits quelques dégradations ainsi que des fissurations.

Plafond : lames de lambris peintes à l'état d'usage.

### **Equipements :**

Cuisine linéaire avec meuble sous évier inox un bac, surmonté d'un robinet mitigeur.

Divers électroménagers,

Meubles hauts en mauvais état,

Un tableau comprenant le disjoncteur électrique.

### **SALLE D'EAU / WC (attenants à la pièce 1)**

On y accède par une porte de communication en bois en très mauvais état. Il s'agit d'une pièce noire.



Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Murs : recouverts principalement de faïence à l'état d'usage ; les parties peintes sont à l'état d'usage. Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

Un évier fixation murale hors d'usage, celui-ci étant brisé

Un miroir

Un néon

Un WC chasse basse en mauvais état

Un receveur à douche hors d'usage car affaissé avec robinetterie complète

Un ballon d'eau chaude dont le cache est manquant.

**2<sup>ème</sup> PIECE :**

Elle communique avec la première pièce par une ouverture dépourvue de porte de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC, double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets en bois à claire voie ; l'ensemble à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent à l'état d'usage.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage, présentant des fissurations par endroits ainsi que des trous chevillés dont certains ne sont pas rebouchés.

Plafond : lames de lambris peintes à l'état d'usage.

Equipements :

Une mezzanine en bois

Un convecteur électrique non fixé au mur.

Ce lot ; au même titre que les lots 14, 15, 16 et 17 ; bénéficie de la jouissance du water-closet commun se trouvant sur le palier du 3<sup>ème</sup> étage. Ce water-closet est fermé par une porte cadénassée.

**TRES IMPORTANT**

Suite à l'avis de passage laissé sur place à l'issue de l'intervention de l'huissier, une personne se déclarant être [REDACTED] l'a contacté.

Il a indiqué téléphoniquement être titulaire d'un bail mais selon ses dires, il l'a « égaré » et est donc dans l'impossibilité de le transmettre. Il précise également qu'il souhaite quitter les lieux car son logement est insalubre.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet BERTHOZ, ayant son siège social à MARSEILLE (13001), 9A Boulevard National.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **16,33 m<sup>2</sup>**.

## **Situation d'urbanisme :**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE le 28 Septembre 2022 s'agissant du premier lot de vente est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE sera ultérieurement annexée au présent cahier des conditions de vente s'agissant du second lot 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 la société dénommée [REDACTED] [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Éric ROUSSET ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE, le 28 Février 2011 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 Mars 2011, volume 2011P n°2139,

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de QUATRE VINGT ONZE MILLE CINQ CENT EUROS (91.500 €) s'agissant du premier lot de vente et de QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (42.500 €) s'agissant du second lot de vente, le tout payé comptant par la comptabilité du Notaire au moyen des prêts ci-dessus relatés et intégralement quittancé dans l'acte.

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

### **Concernant les biens et droits immobiliers sis 16 Cours Lieutaud**

Lesdits biens appartenait antérieurement à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE, lors notaire à MARSEILLE, le 04 décembre 1995.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 75.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 janvier 1996 volume 96 P numéro 190.

Origine de propriété encore plus antérieure :

**I - Acquisition par** [REDACTED] Antérieurement, lesdits biens appartenait à [REDACTED] susnommé par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE, lors notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 1989.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 130.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 25 janvier 1990 volume 90 P numéro 124.

**II - Acquisition par** [REDACTED]

Originellement, lesdits biens appartenait à [REDACTED] sus identifiée par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE, lors notaire à MARSEILLE, le 17 octobre 1985.  
Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 60.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.  
Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 03 décembre 1985 volume 85 P numéro 1197.

**Concernant les biens et droits immobiliers sis 23 Rue du Portail**

Lesdits biens appartenaient antérieurement à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET, lors notaire à MARSEILLE, le 06 octobre 1995.  
Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 60.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.  
Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 novembre 1995 volume 95 P numéro 6114.

**Origine de propriété plus antérieure**

Antérieurement, lesdits biens appartenaient à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite seule [REDACTED] ;  
Suivant acte reçu par Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET, lors notaire à MARSEILLE, le 30 juillet 1985.  
Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 80.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 16 septembre 1985 volume 4424 numéro 1.

## **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 :

- s'agissant du 1<sup>er</sup> lot de vente : le cabinet PAUL COUDRE 58, rue Saint Ferréol 13001 MARSEILLE
- s'agissant du 2<sup>nd</sup> lot de vente : le cabinet BERTHOZ 9A boulevard National 13001 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 (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 :

- 1<sup>er</sup> lot de vente : un appartement et une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13006) 16, cours Lieutaud cadastré quartier Noailles section 803 B numéro 164 pour une contenance d'un are deux centiares (01a 02ca),
- 2<sup>nd</sup> lot de vente : un appartement dépendant d'un immeuble en copropriété sis à MARSEILLE (13005) 23 rue du Portail cadastré



quartier Baille section 819 D numéro 49 pour une contenance de trois ares trente-quatre centiares (03a 34ca),

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 8 25, rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de :

**- PREMIER LOT DE VENTE : TRENTE MILLE EUROS (30.000€).**

**- SECOND LOT DE VENTE : HUIT MILLE EUROS (8.000€).**

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 12 Juin 2023.