

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 de deux appartements et deux caves dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13010), 253 boulevard Romain Rolland, dénommé LA SAUVAGERE, cadastré section 859 C n°36, lieudit Place Auguste Vimar, pour une surface de 7ha 16a 01ca,

SUR UNE MISE A PRIX DE :

- **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €) s'agissant du 1^{er} LOT DE VENTE (lots de copropriété n°324 et 945),**
- **VINGT HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €) s'agissant du 2ND LOT DE VENTE (lots de copropriété n°384 et 1005).**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), 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 :

[REDACTED]

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par acte sous seing privé en date du 16 avril 2011, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à la [REDACTED] un prêt IN FINE HABITAT TAUX FIXE n°17935725 d'un montant de 145.109,00 € au taux de 4,6% l'an (T.E.G 5,43%), amortissable en 180 mensualités.

Ce prêt était destiné à financer l'acquisition d'un logement existant avec travaux sis 237-253 Boulevard Romain Rolland 13010 MARSEILLE.

En garantie de cet engagement, Madame [REDACTED], gérante de la société, et Monsieur [REDACTED], associé, se sont engagés en qualité de cautions personnelles et solidaires, dans la limite de 188.641,70 € couvrant le paiement du principal, des intérêts commissions, frais et accessoires et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard pour la durée de 204 mois.

En outre, les époux [REDACTED] ont nanti au profit de la requérante une police d'assurance NUANCE PLUS souscrite auprès de la compagnie ECUREUIL VIE, n° 718025851 pour un montant de 145.109,00 euros.

De surcroît, suivant acte authentique reçu par Me Cécile AUBERT, Notaire à MARSEILLE les 6 et 7 mars 2014, la société [REDACTED] a affecté hypothécairement au profit de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC l'appartement financé (lot n°324) sis à MARSEILLE (13010) 237-253 Boulevard Romain Rolland.

Plusieurs échéances au titre du contrat de prêt étant demeurées impayées, la CAISSE D'EPARGNE a mis en demeure la société [REDACTED] ainsi que les cautions personnelles et solidaires, par lettres recommandées avec accusé de réception en date du 21 Avril 2015, d'avoir à lui régler la somme de 1.516,18 €.

Aucun paiement n'est intervenu.

La CAISSE D'EPARGNE CEPAC s'est donc vue contrainte de prononcer la déchéance du terme du contrat de prêt, par lettres recommandées avec accusé de réception du 22 Juin 2015 et mettait en demeure la [REDACTED] d'avoir à lui payer la somme de 158.517,73 €.

En vain.

Par exploit en date du 12 mai 2016, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC n'a eu d'autre choix que de saisir le Tribunal de Grande instance de Marseille aux fins d'obtenir la condamnation solidaire de la [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à lui payer les sommes de :

- 158.517,73 € au titre du contrat de prêt n°7935725, suivant décompte arrêté au 22 Juin 2015, outre les intérêts au taux contractuel majorés de trois points conformément à l'article 15 dudit contrat, à compter du 22 juin 2015, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil et ce jusqu'à parfait paiement.
- 2.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de la présente instance

Par jugement contradictoire, rendu en premier ressort en date du 19 octobre 2017, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a :

- Condamné solidairement la [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à payer à la CAISSE D'EPARGNE CEPAC la somme de 158.517,73 € avec intérêts au taux contractuel de 4,60% majoré de trois points à compter du 22 juin 2015 ;
- Ordonné la capitalisation des intérêts sur les sommes dues pour une année entière à compter du 22 juin 2015 ;
- Débouté la [REDACTED], Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes reconventionnelles ;

- Condamné solidairement la [REDACTED], Madame [REDACTED] à payer à la CAISSE D'EPARGNE CEPAC la somme de 2.500 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; outre les entiers dépens.
- Ordonné l'exécution provisoire.

La [REDACTED], Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ont interjeté appel dudit jugement en date du 4 décembre 2017.

Aux termes d'un arrêt rendu le 16 Mai 2019 la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE (RG 17/21740) a déclaré irrecevable l'appel formé par la [REDACTED] et les a condamnés à payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Faute de remboursement pour autant la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 16 Octobre 2019 publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 27 Novembre 2019 volume 2019 S n°43.

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 (13010), 237-253 boulevard Romain Rolland, dénommé « LA SAUVAGERE », composé de divers groupes de bâtiments dénommés BLOC A-BLOC B- BLOC C- BLOC D – BLOC E et BLOC F, eux-mêmes divisés en immeubles portant les numéros 1 à 55 inclus,

Cadastré section 859 C n°36, lieudit Place Auguste Vimar, pour une surface de 7ha 16a 01ca,

- 1^{ER} LOT DE VENTE :

Le LOT DE COPROPRIETE NUMERO TROIS CENT VINGT QUATRE (324) :

Un appartement portant le numéro 324 situé au 1^{er} étage du bloc B, immeuble 27 à droite, de type IV composé d'une salle de séjour, trois chambres, une entrée, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet, placard,

Et les 170/1.565èmes indivis des parties communes spéciales à l'immeuble 27,

Et les 170/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le LOT DE COPROPRIETE NUMERO NEUF CENT QUARANTE CINQ (945) :

Une cave située au sous-sol du bloc D, immeuble 27, portant le numéro 324,

Avec les 1/1565èmes indivis des parties communes spéciales à l'immeuble 27

Et les 1/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- 2ND LOT DE VENTE :

Le LOT DE COPROPRIETE NUMERO TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE (384) :

L'appartement numéro 384, bloc C, immeuble 33 au 1^{er} étage à droite, type F3, composé de trois pièces principales (une salle de séjour et deux chambres) et dépendances (entrée, cuisine, salle d'eau, placard, water-closet)

Ledit immeuble portant le numéro 33 sur l'Allée de la Lavande,

Et les 141/1.565èmes indivis des parties communes spéciales à l'immeuble 33

Et les 141/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le LOT DE COPROPRIETE NUMERO MILLE CINQ (1005) :

La cave numéro 384, bloc C, immeuble 33 au sous-sol

Et les 1/1.565èmes indivis des parties communes particulières à l'immeuble 33

Et les 1/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 DURAND, Notaire à MARSEILLE le 23 Mai 1957 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 27 Janvier 1958, volume 2410, numéro 3

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par ledit Me DURAND le 10 Novembre 1959, publié au SPF de MARSEILLE, 2^{ème} bureau le 30 Novembre 1959, volume 2690, n°42,

- aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire le 10 Août 1962, publié audit bureau des hypothèques le 12 Septembre 1962, volume 3265, n°33,

- aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire le 18 Septembre 1964, publié audit bureau des hypothèques le 2 Octobre 1964, volume 3826, n°16

- aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire le 28 Avril 1970, publié audit bureau des hypothèques le 27 mai 1970, volume 6244, n°6,

- aux termes d'un acte reçu par Me BLANC, Notaire à MARSEILLE le 14 Décembre 1970, publié audit bureau des hypothèques le 1^{er} Février 1971, volume 6628, n°7.

D'après le procès-verbal de description

Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 13 Novembre 2019 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que le bien est situé à MARSEILLE 13010 253 boulevard Romain Rolland – La Sauvagère.

Il en résulte ce qui suit ci-après rapporté :

1^{ER} LOT DE VENTE :

LOT N° 324: APPARTEMENT SITUE AU PREMIER ETAGE DU BLOC B - IMMEUBLE 27

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- d'un salon/salle à manger,
- d'un dégagement desservant deux chambres, une salle de bains et un WC,
- d'une cuisine
- d'un séchoir.

SALON/SALLE A MANGER

La porte d'entrée est équipée d'une serrure multipoints et d'un œillette.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Plinthes carrelées à l'état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

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

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant, cadre PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant métallique à double battant et une porte fenêtre à double battant cadre PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volant pliant à double battant métallique.

Equipement :

- un appareil de climatisation

Ce salon conduit à un balcon.

BALCON

Il est délimité par un garde-corps métallique.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Equipements :

- un store banne manuel
- deux unités extérieures de climatisation

DEGAGEMENT

Communiquant avec le salon par une ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage à l'état d'usage

La peinture recouvrant les murs est à l'état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est à l'état d'usage.

Equipement :

Un appareil de climatisation

CHAMBRE 1 située sur le côté gauche dans le couloir de dégagement)

Sol : carrelage à l'état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est à l'état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est à l'état d'usage

Equipement :

Un placard à usage de rangement et de penderie sans porte

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant cadre PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant à double battant métallique.

CHAMBRE 2 mitoyenne à la chambre 1

Sol : carrelage à l'état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est à l'état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est à l'état d'usage

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

Equipement :

Un placard à usage de rangement et de penderie protégé par deux portes coulissantes.

SALLE DE BAINS

Sol : carrelage en bon état d'usage.

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

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

Equipements :

- un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble de salle de bains deux portes.
- une douche à l'italienne équipée d'une colonne de douche.

La pièce est éclairée par une fenêtre, battant unique, cadre PVC, double vitrage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en bon état d'usage. Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en bon état d'usage. La peinture recouvrant le plafond est en bon état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC suspendue avec abatant, couvercle et chasse d'eau encastrée
- Un robinet d'arrivée d'eau
- Un compteur d'eau

CUISINE

Communiquant avec le salon par une ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

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

Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine haut et bas
- Un évier inox, bac unique, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.

La pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC, battant unique, double vitrage.

SECHOIR

Sol : carrelage à l'état d'usage

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

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

Equipements :

- Un cumulus
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers.

Cette pièce est éclairée par deux ouvertures, chacune protégée par une plaque en plexiglass.

LOT N°945 :

UNE CAVE SITUÉE AU SOUS SOL DU BLOC D - IMMEUBLE 27

Cave non identifiable

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur et Madame [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] nous précise que le montant de la taxe foncière serait d'environ 750€ par an, montant similaire à la taxe d'habitation.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COGEFIM FOUQUE dont le siège social est 225, Rue Saint-Pierre, 13005 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **59.91m²**.

SECOND LOT DE VENTE :

LOT N°384 :

APPARTEMENT SITUE AU PREMIER ETAGE DU BLOC C- IMMEUBLE 33

L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- d'un séjour,
- d'un couloir de dégagement desservant deux chambres, une salle d'eau et un WC,
- d'une cuisine
- d'un séchoir.

SEJOUR

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale est d'un verrou avec œilleton.

Sol : parquet flottant en bon état.

Plinthes bois en bon état.

La peinture recouvrant les murs est en bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

La pièce est éclairée par une porte fenêtre encadrement bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant à double battant métallique.

Cette pièce conduit à un balcon.

BALCON

Il est délimité par un garde-corps métallique.

Sol : carrelage en bon état d'usage.

COULOIR DE DEGAGEMENT

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

La peinture recouvrant les murs est en bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

CHAMBRE 1

Sol : parquet flottant en bon état.

Plinthes bois en bon état.

La peinture recouvrant les murs est en bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, encadrement bois, simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant métallique à double battant.

Equipement :

Un placard à usage de rangement et de penderie sans porte.

CHAMBRE 2

Sol : parquet flottant en bon état.

Plinthes bois en bon état.

La peinture recouvrant les murs est en bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

Equipement :

Un placard à usage de rangement et de penderie sans porte.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, encadrement bois, simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant métallique à double battant.

SALLE D'EAU

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

Les murs sont montés en plaques de plâtres hydrofuges dont certaines sont recouvertes d'une première couche de peinture.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

Equipements :

Un lavabo inox sans robinetterie posé sur un bâti avec rangements, sans porte.

Une douche à l'italienne en cour d'aménagement

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, encadrement bois, simple vitrage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en bon état.

Equipements :

- Une cuvette WC suspendue avec abattant, couvercle et chasse d'eau encastrée.
- Un robinet d'arrivée d'eau.
- Un compteur d'eau.

CUISINE

Communiquant avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes carrelées en bon état.

La peinture recouvrant les murs est en bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

Equipements :

- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation pour appareils électroménagers.

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur

La pièce est éclairée par une fenêtre encadrement bois, à double battant, simple vitrage.

SECHOIR

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes carrelées en bon état.

La peinture recouvrant les murs est en bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

Equipements :

- Un cumulus
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers.

•

Cette pièce est éclairée par quatre ouvertures, chacune protégée par une plaque en plexiglass.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont actuellement inoccupés.

La plupart des pièces composant cet appartement est en travaux.

██████████ nous déclare que le mobilier et les vêtements présents lui appartiennent.

██████████ nous précise que le montant de la taxe foncière serait d'environ 750€ par an, montant similaire à la taxe d'habitation.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COGEFIM FOUQUE dont le siège social est 225, Rue Saint-Pierre, 13005 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **50.33 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE le 16 Juillet 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.

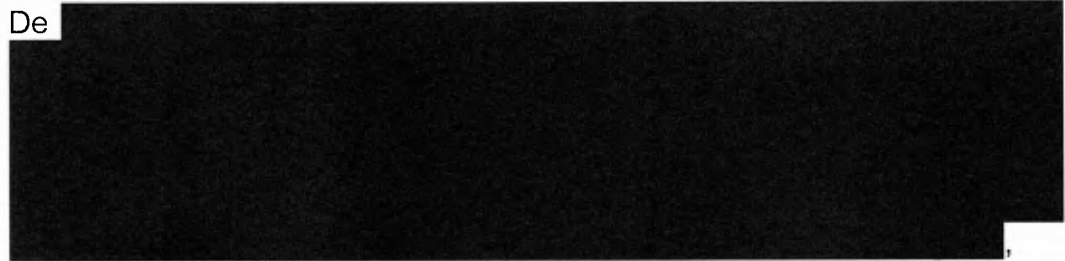
CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

- S'agissant des lots n° 324 et 945 :

Acquisition suivant acte reçu par Me CUCCIA, Notaire à MARSEILLE le 28 Avril 2011 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 27 mai 2011, volume 2011P, n°3457

De



Moyennant le prix de CENT SEIZE MILLE EUROS (116.000,00 €) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

- S'agissant des lots n°384 et 1.005 :

Acquisition suivant acte reçu par Me Cécile AUBERT, Notaire à MARSEILLE le 21 Novembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 30 Novembre 2011, volume 2011P n°7297,

De :



Moyennant le prix de 85.000 euros payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- S'agissant des lots n° 324 et 945 :

Le bien appartenait antérieurement à Monsieur et Madame [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de Madame [REDACTED] N2E 0 SOUIK AHRAS (Algérie) le 6 Janvier 1956, de nationalité française, divorcée en premières noces de Monsieur [REDACTED] et en secondes noces de Monsieur [REDACTED] suivant jugement rendu par le TGI de MARSEILLE ler 22 Septembre 1987, non remariée,

Suivant acte reçu par Me CUCCIA Notaire à MARSEILLE le 16 Avril 2002,

Moyennant le prix de 41.160 euros payé comptant et quittancé dans l'acte,

Ledit acte publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 Juin 2002, volume 23002P n°2866.

- S'agissant des lots n°384 et 1.005 :

I°/ Originellement :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté de biens entre Monsieur et Madame [REDACTED] par suite de l'acquisition de Monsieur [REDACTED], pour le compte de ladite communauté de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Hubert FREVOL, Notaire à MARSEILLE, le 19 Avril 1977,

Moyennant le prix principal de SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX SEPT FRANCS (61.577,00 FRS), payé comptant et quittancé ainsi qu'il résulte des termes de l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 3 Mai 1977, volume 2036 numéro 16.

II°/ Décès de Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED], en son vivant artisan plombier, demeurant à

MARSEILLE, 171, Boulevard Paul Claudel, époux de Madame Suzanne Marcelle GERSONE, né à EMBRUN (Hautes Alpes), le 20 novembre 1941, est décédé à MARSEILLE, le 10 février 2000.

Après son décès un acte notoriété a été dressé par Maître BLANC, notaire à MARSEILLE, le 31 Mars 2000, duquel il résulte :

- qu'il était né et décédé aux lieux et dates sus indiqués ;

- qu'il était époux de Madame [REDACTED], avec laquelle il était marié sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE, le 27 Avril 1963.

- qu'après son décès et jusqu'à ce jour il n'a été dressé aucun inventaire ;
- qu'aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, Notaire à MARSEILLE, le 17 Octobre 1991, Monsieur [REDACTED], a fait donation entre vifs à Madame [REDACTED], son épouse, qui a accepté pour le cas où il lui survivrait, de la toute propriété de l'universalité des biens meubles et immeubles qui composeront la succession du donateur, sans aucune exception.

- qu'il est décédé à la survivance de :

Madame [REDACTED]

Commune en bien ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Donataire de l'universalité des biens ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Usufruitière légal du quart des biens de sa succession en vertu de l'article 767 du code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la libéralité précitée.

- qu'il a laissé pour recueillir sa succession :

Madame [REDACTED], susnommée, son unique fille issue de son mariage avec son épouse, et en cette qualité habile à se dire et porter sa seule héritière ou ayant droit pour la TOTALITE des biens en pleine propriété des biens de la succession sauf les droits du conjoint survivant.

L'attestation notariée constatant la transmission des biens et droits immobiliers sus désignés a été dressé par Maître Maurice BLANC, Notaire à MARSEILLE, le 13 juin 2000, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 23 Août 2000, volume 2000 P, numéro 4746.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, Notaire à MARSEILLE, le 13 Juin 2000, Madame [REDACTED] a déclaré opter pour LA TOTALITE EN USUFRUIT de biens dépendant de la succession de son épouse.

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 COGEFIM FOUQUE 225, rue Saint Pierre 13005 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 (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 deux appartements et deux caves dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13010), 253 boulevard Romain Rolland, dénommé LA SAUVAGERE, cadastré section 859 C n°36, lieudit Place Auguste Vimar, pour une surface de 7ha 16a 01ca,

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en DEUX lots 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 :

- **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €) s'agissant du 1^{er} LOT DE VENTE (lots de copropriété n°324 et 945),**
- **VINGT HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €) s'agissant du 2ND LOT DE VENTE (lots de copropriété n°384 et 1005).**

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 16 Janvier 2020.