

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.04.91.37.33.96 – 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 et d'un box garage sis à MARSEILLE (13004), rue Sainte Adélaïde, boulevard Saint Bruno et Boulevard Meyer, dénommé « RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX »

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €)

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.04.91.37.33.96 – 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

La Caisse d'Epargne a consenti à [REDACTED] un prêt professionnel N° 197008E de 267.939,99 € productif d'intérêts au taux de 4,55% l'an hors assurance remboursable en 144 mensualités (hors préfinancement de 30 mois de 100,25 €) de 2.099,06 euros assurance incluse.

La première échéance a été fixée le 5 septembre 2020 et la dernière le 5 mai 2035.

Ce prêt avait pour objet de financer l'acquisition en VEFA d'un appartement et d'un box sis à MARSEILLE (13004), rue Sainte Adélaïde, boulevard Saint Bruno et Boulevard Meyer, dénommé « RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX »

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Me Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire à Marseille, en date du 16 juillet 2020, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 24 Juillet 2020, volume 2020P n°4058.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 24 juillet 2020 volume 2020V n° 2246 pour un montant en principal de 267.939,99 € € et 40.191 € € d'accessoires avec effet jusqu'au 5 Janvier 2036.

La Caisse d'Epargne bénéficie ainsi du privilège institué par l'article 2103 § 2 du Code Civil lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré, la Caisse d'Epargne a adressé à [REDACTED] une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 14 Avril 2022 d'avoir à régler la somme de 4.240,03 €.

Par courrier recommandé du 22 Juillet 2022 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt consenti par elle, la somme de 245.168,97 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

La Caisse d'Epargne a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SCP EXLOBO, Commissaires de Justice Associés à BOBIGNY, en date du 11 Janvier 2023 publié au 3ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 8 Février 2023 volume 2023 S n° 28.

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 (13004), rue Sainte Adélaïde, boulevard Saint Bruno et Boulevard Meyer, dénommé « RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX »

Cadastré section 816 A n°146, lieudit 13 boulevard Meyer pour 28 a 42 ca,

Ledit ensemble immobilier est édifié au sein d'un ensemble immobilier complexe dénommé « LE PATIO DES CHARTREUX » dépendant du volume numéro UN (1) ci-après désigné,

Le lot numéro CENT TRENTE NEUF (139) :

Au sixième étage du bâtiment A, un appartement de type 3 portant le numéro A61 sur le plan et comprenant : un séjour cuisine, un WC, un dégagement, une salle de bains avec WC, deux chambres et une terrasse
Et les 109/10.000èmes des parties communes générales.

Le lot numéro VINGT QUATRE (24) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le numéro 56 sur le plan
Et les 10/10.000èmes des parties communes générales.

L'adresse postale est : 10 rue Sainte Adélaïde 13004 MARSEILLE.

L'ensemble immobilier complexe dénommé « LE PATIO DES CHARTREUX » comprend trois volumes définis aux termes d'un acte contenant état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Me VIGNAL, Notaire à MARSEILLE le 23 Novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 30 Novembre 2017, volume 2017P n°8332.

Aux termes dudit acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en volumes, délimités par des côtés géométriques, ne comportant aucune cote part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

Chaque volume ayant sa propre affectation, à savoir :

Le VOLUME UN : un usage de parkings et logements et formant l'assiette de la copropriété dénommée « RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX » dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Le VOLUME DEUX : à usage de parkings hôtel.

Le VOLUME TROIS : à usage de local transformateur situé sur l'espace extérieur.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me VIGNAL, Notaire à MARSEILLE le 23 Novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1, le 30 Novembre 2017, volume 2017 P n°8356.

D'après le procès-verbal de description

Maitre Pierre MONTEL, Commissaire de Justice, a établi le 25 Janvier 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît qu'il s'agit d'un appartement situé au 6^{ème} étage du bâtiment A sur 7 étages et exposé SUD/SUD OUEST et pour le garage situé au 2^{ème} sous-sol.

INTERIEUR

L'appartement est composé d'une pièce principale avec coin cuisine donnant accès à un balcon sud, d'un hall de dégagement desservant un WC, une chambre et une seconde pièce avec salle de bains attenante.

Cet appartement est inoccupé, la salle de bains et la cuisine ont été arrachées.

Concernant la pièce principale

Le plafond est composé de doublage percé de type décoratif et phonique avec des trous de spot dépourvus de spot.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état avec des trous de cheville et des traces d'arrachement de meubles, notamment au niveau du coin cuisine.

L'ensemble des prises et caches électriques sont absents, seuls les boîtiers sont présents.

Le sol est recouvert de carrelage en très bon état mais sale jonché de débris.

Cette pièce est équipée de trois vitres rondes type œil de bœuf, double vitrage en PVC, d'un tableau électrique à l'entrée, ainsi que d'une double porte-fenêtre battante, double vitrage, avec deux châssis fixes, volet mécanique extérieur donnant accès à une terrasse.

On note la présence d'un coin cuisine avec tous les branchements nécessaires mais on devine que la cuisine a été arrachée.

Au niveau de la terrasse, celle-ci est équipée d'une terrasse en bois exotique, elle est jonchée d'objets divers et variés et fait le tour de l'appartement.

Concernant la desserte

Le plafond est un plafond en placoplâtre, alvéolé, troué, percé de quatre trous de spots dépourvus de spot.

Les murs sont recouverts de peinture et de lés de tapisseries avec des trous de cheville.

Le sol est recouvert de carrelage.

On note l'absence de caches et de prises électriques, seuls les boîtiers sont présents.

Les différentes portes sont des portes en bois, en bon état.

Concernant les WC

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en bon état.
Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Cette pièce est équipée d'une cuvette WC double battant en bon état.

Concernant la première chambre

Le plafond est composé d'un faux-plafond identique aux pièces précédentes troué de différents spots absents.

Les murs sont recouverts de peinture et de tapisserie.

On note l'absence de prises électriques, caches, interrupteurs et radiateurs.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état neuf mais sale.

On note la présence dans cette pièce d'une double fenêtre PVC, double vitrage, avec volet extérieur roulant, donnant sur un petit balcon inaccessible.

Dans la dernière chambre

Le plafond est composé de doublage de faux-plafond troué, décoratif avec des trous et réserves pour les spots, ceux-ci sont absents.

Un cloisonnement est en cours de réalisation à l'entrée.

Les murs sont recouverts de peinture et de lés de tapisseries.

L'ensemble de la pièce est dépourvu de prise électrique, interrupteur et radiateur.

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état mais sale.

On note la présence dans cette pièce d'un établi en bois en bon état ainsi que d'une cloison métallique soudée, partie haute vitrée, séparative de la salle de bains voisine.

Une fenêtre battante double vitrage PVC exposée coté Est est également à signaler avec un volet mécanique extérieur.

Concernant la salle de bains

Le plafond est composé de placoplâtre ajouré avec des réservations faites pour des spots qui ne sont pas présents.

Les murs sont bardés de béton coffré.

Le sol est composé d'une incrustation de parquet sur une dalle béton.

On note la présence de différentes canalisations d'alimentation en eau ainsi que d'une douche à l'italienne avec cloisons vitrées, pommeau de douche et robinet thermostatique mitigeur ; un ciel de douche métallique est également présent au plafond.

Extérieur

Une grande terrasse périphérique exposée sud/sud-ouest.

Le lot n° 24 est un garage au 2^{ème} sous-sol portant le numéro 56.

C'est un box fermé en état brut de béton et de parpaings d'environ 17 m2.

La superficie de l'appartement est de 77.64 m2.

Le montant des charges est d'environ 450 € par trimestre.

Servitudes

Une note concernant les servitudes est annexée en fin du cahier des conditions de vente.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 21 Octobre 2022 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 qui seront annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Me Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire à MARSEILLE, le 16 Juillet 2020 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 290.000 €, s'appliquant :

- au prix hors taxe de DEUX CENT QUARANTE ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (241.666, 67 €)
- à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% de QUARANTE HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (48.333,33 €)

Lequel prix de vente s'appliquait à concurrence de 270.000 euros à l'appartement et 20.000 euros au box.

Ledit prix stipulé payable comptant à concurrence de 95 % soit DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE CINQ CENT EUROS (275.500 €). Cette somme a été payée comptant au vendeur :

- par virement du compte acquéreur au compte vendeur dans les livres de la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL (BECM) compte numéro 0002008554102 correspondant au dépôt de garantie versé par l'acquéreur à l'appui du contrat préliminaire à concurrence de 1.500 euros,
- et le surplus, soit la somme de 274.000 euros par la comptabilité du Notaire

Le tout intégralement quittancé dans l'acte.

Le surplus du prix, soit la somme de QUATORZE MILLE CINQ CENT EUROS a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une copie de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 24 Juillet 2020, volume 2020P n°4058.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE ET PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure et encore plus antérieure est annexée en fin du cahier des conditions de vente.

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 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 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 éléction 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 la **SARL AGENCE PERRIER GIRAUD – 273 Rue Paradis – 13006 Marseille (TELEPHONE 04.91.13.42.42).**

§ 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.
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 mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement 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 faction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

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

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

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe

foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

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

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement et un box sis à MARSEILLE (13004), rue Sainte Adélaïde, boulevard Saint Bruno et Boulevard Meyer, dénommé « RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX »

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 sur une mise à prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €).

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 13 Mars 2023.