

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot de vente d'un appartement dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13007) 2, boulevard Tellene, cadastré section 835 E n°137, lieudit 1, chemin du Roucas Blanc pour 87ca

SUR UNE MISE A PRIX DE : VINGT MILLE EUROS (20.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 160.995.996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 13 avril 2015, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt immobilier PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°4442342 d'un montant de 55.000€ au taux conventionnel de 2,45% l'an (TEG 2,98%) amortissable en 240 mensualités.

Ce prêt était destiné à financer l'acquisition d'un logement existant sans travaux situé 2 Bd Tellène – 13007 Marseille.

Ce prêt a été intégralement cautionné par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS suivant accord de cautionnement en date du 2 mars 2015.

Plusieurs échéances étant demeurées impayées, la CAISSE D'EPARGNE a alors adressé une mise en demeure AR du 15 février 2017 à Monsieur [REDACTED] d'avoir à lui payer la somme de 457,55 € sous quinzaine.

Aucun paiement n'est intervenu.

La CAISSE D'EPARGNE a dû alors prononcer la déchéance du terme par courrier recommandé AR en date du 19 avril 2017 et mettait en demeure Monsieur [REDACTED] d'avoir à lui payer la somme de 55.511,10 € sous quinzaine.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS est donc intervenue aux lieu et place de Monsieur [REDACTED] et a donc

réglé à la CAISSE D'EPARGNE CEPAC la somme de 51.874,04€ ainsi qu'il résulte d'une quittance subrogative en date du 23 juin 2017.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a alors mis en demeure Monsieur [REDACTED] suivant lettre recommandée AR du 26 juin 2017 d'avoir à régulariser sa situation mais l'informait qu'elle était à sa disposition pour rechercher tout règlement amiable à leur différend.

En vain.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, subrogée dans les droits de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC sur le fondement de l'article 2305 du Code Civil, a alors assigné Monsieur [REDACTED] afin qu'il soit condamné à lui payer les sommes suivantes :

- 51.874,04€ € outre les intérêts au taux légal à compter du 23 juin 2017;
- la capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil et ce jusqu'à parfait paiement ;
- 2.000 € au titre des frais irrépétibles.

Aux termes d'un jugement rendu le 24 Janvier 2019(RG 18/01474) la 10^{ème} Chambre civile du TGI de MARSEILLE a condamné Monsieur [REDACTED] à payer à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 51.874,04 euros outre intérêts au taux légal à compter du 26 Juin 2017 ainsi que la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Faute d'exécution de cette décision la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à Monsieur [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 2 Décembre 2019 publié au 2^{ème} bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 6 janvier 2020 volume 2020 S n°1.

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 (13007) 2, boulevard Tellene,
Cadastré section 835 E n°137, lieudit 1, chemin du Roucas Blanc pour 87ca

Le lot numéro TROIS (3) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée de la maison principale élevée de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant : hall d'entrée, salle de

séjour éclairée par deux fenêtres sur le chemin du Roucas Blanc, une cuisine obscure avec placard, une salle de bains et un WC,
Et les 200/1.035èmes 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 ROUSSET-ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE le 14 Avril 1958, publié au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE, 2^{ème} bureau, le 30 Avril 1958, volume 2454, numéro 44

Modifié aux termes d'un acte reçu par Me GRILLO, Notaire à MARSEILLE le 23 Octobre 2018, publié audit bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 Novembre 2018, volume 2018 P n°7369.

D'après le procès-verbal de description

Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 16 Décembre 2019 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que l'appartement est situé 2, boulevard Tellene à MARSEILLE 13007.

Il se trouve au rez-de-chaussée et se compose d'une entrée distribuant une cuisine, une pièce principale et une pièce d'eau/WC.

ENTREE

La porte d'immeuble est une porte métallique équipée d'une serrure centrale surmontée d'une imposte vitrée s'ouvrant vers l'intérieur.

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

Plinthes faïencées à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces noirâtres.

Le plafond lambrissé est en bon état d'usage.

Equipement :

Compteur EDF, disjoncteur et tableau fusibles.

CUISINE

Elle est séparée de l'entrée par une porte pleine et communique au séjour.

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

Plinthes bois à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipement :

- bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes en mauvais état d'usage.
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager.

Les canalisations de cette pièce seraient bouchées.

SEJOUR

La pièce est éclairée par deux fenêtrons cadre PVC double battant protégée à l'extérieur par des barreaudages et des volets en bois.

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

Plinthes bois à l'état d'usage.

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

PIECE D'EAU/WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage présentant des éclats.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- WC chasse basse
- lavabo sur colonne
- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un ballon d'eau chaude

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED], locataire selon bail du 26 mai 2015.

Le montant du loyer est de 485 euros par mois réglé directement au propriétaire.

Il n'y aurait pas de syndic à la connaissance de notre interlocutrice.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **28,30 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville MARSEILLE le 5 Novembre 2019 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ledit immeuble appartient à Monsieur [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Jean-Noël CAMPANA, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 19 Mai 2015 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1^{er} Juin 2015, volume 2015P n°2644.

De [REDACTED]

Moyennant le prix de 50.000 euros payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement ledit bien appartenait à Monsieur [REDACTED], susnommé par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de la société dénommée [REDACTED]

Suivant acte reçu par Me DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE le 25 Juillet 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 49.000 euros payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF de MARSEILLE 2 le 12 Septembre 2003, volume 2003P n°5055.

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 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 n'a pas pu être déterminé.

§ 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 un appartement dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13007) 2, boulevard Tellene, cadastré section 835 E n°137, lieudit 1, chemin du Roucas Blanc pour 87ca

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en un lot de vente par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)**.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 20 Février 2020.