

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 de type 4 et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13014) dénommé « Résidence Saint Yves », situé 167, boulevard Bon Secours et 4, Traverse de l'huilerie nouvelle.

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 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] deux prêts :

1/ PRET A TAUX ZERO + PROFIL 01 n° 8093973 d'un montant de 24.600 € sur une durée de 36 mois (préfinancement) au taux de 0,00 % - assurances et accessoires de 5,66 €, de 216 mois (amortissement 1) pour une mensualité de 62.64 € et assurances et accessoires de 5,66 €, et de 84 mois d'un montant de 131.78 € (amortissement 2) - assurances et accessoires de 5,66 €.

La durée totale du prêt est de 300 mois (hors préfinancement) au taux de 0.54 %.

La première échéance a été fixée le 5 Mars 2012 et la dernière le 5 Février 2039.

2/ PRET PRIMO ECUREUIL MODULABLE N° 8093974 d'un montant de 98.400 € sur une durée de 24 mois (préfinancement) au taux de 0,00 % - assurance et accessoire de 22.63 €, de 216 mois (amortissement) pour une mensualité de 604.29 € - assurances et accessoires de 22.63 € -

La durée totale du prêt est de 216 mois (hors préfinancement) au taux de 3,58 %.

La première échéance a été fixée le 5 Mars 2012 et la dernière le 5 Février 2032.

Pour financer l'acquisition d'un appartement de type 4 et d'un cave sis dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13014) dénommé « Résidence Saint Yves », situé 167, boulevard Bon Secours et 4, Traverse de l'huilerie nouvelle.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Me Henri LENOUVEL, Notaire à Marseille, en date du 16 Janvier 2012, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 10 février 2012, volume 2012 P n°1594.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 10 février 2012 volume 2012 V n° 1210 pour un montant en principal de 98.400 € et 19.680€ d'accessoires avec effet jusqu'au 5 février 2033 et

d'une autre inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 10 février 2012 volume 2012 V n° 1211 pour un montant en principal de 24.600 € et 4.920€ d'accessoires avec effet jusqu'au 5 février 2040.

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 deux lettres de mise en demeure par courrier recommandé du 7 avril 2022 à [REDACTED] d'avoir à régler la somme de 136.60 € et celle de 1.323,27 €

Par courriers recommandés du 3 juin 2022 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme des prêts consentis par elle, la somme de 17.108,12 € et celle de 55.136,99 € devenant de ce fait immédiatement exigibles.

La Caisse d'Epargne a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SAS JUSTICIA LEX, Commissaires de Justice Associés à DUNKERQUE, en date du 9 Décembre 2022 publié au 3ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 2 Février 2023 volume 2023 S n° 19.

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 sis à MARSEILLE (13014) dénommé « Résidence Saint Yves », situé 167, boulevard Bon Secours et 4, Traverse de l'huilerie nouvelle,

Comprenant un bâtiment unique composé de : un bâtiment parcelle n°2.

Cadastré section 891D n°181, lieudit boulevard Bon Secours pour 19a 68ca,

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par Me LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 6 Octobre 1960, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} Bureau, le 20 Octobre 1960, volume 3074 numéro 1,

Et d'un état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif contenant dépôt de pièces, additif au règlement de copropriété et dépôt de PV de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 Mars 1994, reçu par Me ISNARD, Notaire à MARSEILLE le 27 Septembre 1994, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} bureau, le 7 Octobre 1994, volume 1994P n°5696.

Le lot numéro SOIXANTE-SIX (66) :

Une cave portant le numéro UN située au rez-de-chaussée bas du bâtiment C, cage d'escalier C2

Et les 3/1.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble C2

Et les 2/3630èmes indivis de la parcelle numéro 2 sur laquelle est édifié l'ensemble immobilier.

Le lot numéro SOIXANTE-DIX-SEPT (77) :

Un appartement de type F4 situé au rez-de-chaussée, à gauche du bâtiment C (à gauche pour un observateur placé dans la rue et regardant la façade de l'immeuble), cage d'escalier C2.

Et les 105/1.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble C2

Et les 73/3630èmes indivis de la parcelle numéro 2 sur laquelle est édifiée l'ensemble immobilier

D'après le procès-verbal de description

Maître Emeric BERNARD, Commissaire de Justice Associé à Marseille, a établi le 1^{er} février 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien saisi est situé sur la commune de Marseille (13014).

Intérieur

Entrée

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

La porte d'entrée est en mauvais état.

Séjour

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est séparée par un mur avec verrière en bois.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre) trois ouvrants avec huisseries en bois et une fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en bois donnant sur le parking ; ces fenêtres sont équipées de barreaux.

Cette pièce est équipée de trois points lumineux, d'un radiateur et d'un convecteur électrique de marque ATLANTIC.

Cuisine

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts en partie de faïence murale ; le reste des murs est peint.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre avec huisserie en PVC, sans poignée, donnant sur une loggia.

Elle est équipée :

■ D'un point lumineux,

■ Un radiateur,

■ Un plan de travail avec évier en fonte et robinet mélangeur,

■ Une plaque de cuisson, une hotte aspirante et des meubles de cuisine,

■ Une chaudière de marque ELM LEBLANC.

Loggia

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.
Les murs et le plafond sont peints.

Cette loggia est équipée d'un néon lumineux.
Elle est éclairée par deux fenêtres à deux coulissants avec huisserie en PVC, équipées de barreaux.

Toilettes

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.
Les murs sont en partie recouverts de faïence murale ; le reste des murs est peint.
Le plafond est peint.
Cette pièce est équipée d'un point lumineux, d'une cuvette à l'anglaise avec chasse dorsale sans abattant et d'un lave-mains.

Salle de bains

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.
Les murs sont en partie recouverts de faïence murale ; le reste des murs est peint.
Le plafond est peint.
Cette pièce est équipée d'un radiateur, d'un chauffage d'appoint, d'un lavabo à une vasque avec robinet mélangeur, d'un meuble à quatre portes, d'une baignoire avec robinet mélangeur, flexible, pommeau de douche et paroi de douche.
Cette salle de bains est éclairée par un fenestron donnant sur le dégagement.

Dressing

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage ; les murs et le plafond sont peints.
Cette pièce est équipée d'étagères et d'une penderie.

Chambre n° 1

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage ; les murs et le plafond sont peints.
Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en bois.
Elle est équipée d'un radiateur et d'un placard à deux portes coulissantes équipé d'étagères et d'une penderie.

Chambre n° 2

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage ; les murs et le plafond sont peints.
Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en bois.
Le point lumineux est manquant.

Dégagement

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage ; les murs et le plafond sont peints.
Cette partie du logement est équipée de points lumineux.
Ce dégagement donne sur les deux chambres, la salle de bains et le dressing.
Une cave complète le bien.

La superficie de l'appartement est de 62.87 m2 selon certificat de métré établi par Monsieur NASRATY.

Le bien est occupé par le frère du propriétaire et sa famille qui serait en cours de déménagement selon leurs déclarations.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 10 Août 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 délivrés et 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 Maître Henri LENOUEVEL, Notaire à MARSEILLE, le 16 Janvier 2012 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 123.000 € payé au moyen de deux prêts.

Une copie de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 Février 2012, volume 2012P n°1594.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenant à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition à concurrence de moitié chacun de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Henri LENOUEVEL, les 12 et 13 Juin 2002 publié au 1^{er} bureau du service de Publicité de Marseille le 8 juillet 2002 volume 2002 P n° 4589.

Moyennant le prix principal de 51.832,67 € payé comptant et quittancé dans l'acte.

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 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 selon l'affichage présent dans les parties communes lors de l'établissement du procès-verbal de description du Commissaire de Justice la Société LDIC LEGAY DRUELLE IMMOBILIER CONSEIL - 15 Rue Maître Peloutier - La Rostolane - 13540 PUYRICARD (04.42.64.09.89).

§ 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 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 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 de type 4 et une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13014) dénommé « Résidence Saint Yves », situé 167, boulevard Bon Secours et 4, Traverse de l'huilerie nouvelle.

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 **VINGT MILLE EUROS (20.000 €)**.

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.