

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 de l'immeuble ci-après désigné : un appartement et une cave sis 64 Boulevard de la Valbarelle 13011 MARSEILLE.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT SIX MILLE EUROS (26 000.00 EUROS)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée **CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270 EUROS, identifiée au répertoire des entreprises et de leur établissement sous le numéro SIREN 302.493.275, RCS de PARIS, dont le siège social se trouve 50 Boulevard de Sébastopol 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

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 :

[REDACTED]

Et

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 22 février 2010, [REDACTED] ont souscrit auprès de la S.A. SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT un prêt d'un montant de 130 000,00 EUROS au taux de 4,50% l'an (TEG 4,58%) amortissable en 300 mensualités.

Ce prêt était garanti par le cautionnement solidaire de la S.A. CREDIT LOGEMENT.

A la suite d'incidents de paiement, la déchéance du terme a été notifiée par lettre recommandée A.R. en date du 16 Juillet 2019.

La S.A. CREDIT LOGEMENT a versé à la S.A. SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT :

- La somme de 2.856.92 EUROS suivant quittance subrogative en date du 13.02.2019.
- La somme de 101 417.47 EUROS suivant quittance subrogative en date du 11.09.2019.

Par lettre recommandée A.R. en date des 11 février 2019, 21 mars 2019, 25 avril 2019 et 09 septembre 2019, [REDACTED] ont été mis en demeure de régler la créance de la S.A. CREDIT LOGEMENT.

Par acte en date des 02 décembre 2019 et 04 décembre 2019, la S.A. CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] aux fins qu'ils soient condamnés à lui verser :

- La somme de 102.845,94 EUROS avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 25.10.2019
- la somme de 2000 EUROS sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civil

Elle sollicitait enfin que le jugement à intervenir fût assorti de l'exécution provisoire.

Le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE par jugement rendu en date du 21.02.2022 a :

- Déboute [REDACTED] de toutes ses demandes, fins et conclusion
- Condamne solidairement [REDACTED] à verser à la S.A. CREDIT LOGEMENT la somme de 102 845,94 EUROS avec intérêts capitalisés calculé au taux légal à compter du 25.10.2019
- Condamne in solidum [REDACTED] à verser à la S.A. CREDIT LOGEMENT la somme de 2 000,00 EUROS le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civil
- .../...

Ledit jugement a été signifié aux débiteurs en date du 08.03.2022 et revêtu de la formule exécutoire suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 10.06.2022.

Le règlement desdites sommes n'étant pas intervenu, la société CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date du 09 Novembre 2022, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 09 Décembre 2022, Volume 2022 S 00252.

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

Commune de MARSEILLE (13011) :

Dans un ensemble immobilier dénommé « PARC DE LA VALBARELLE » situé 64 Boulevard de la Valbarelle

Ledit ensemble immobilier cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
870 A	93	64 Boulevard de la Valabrelle		HA 2	A 16	CA 36

Cet ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Maître LACHAMP, notaire à MARSEILLE, le 23 mars 1962, donc une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE 4EME BUREAU le 12 avril 1962, volume 3166, numéro 5.
- D'un état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif reçu par Maître DEVICTOR, notaire à ROQUEVAIRE, le 14 mai 2002, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE 4EME BUREAU, le 30 Juillet 2002 volume 2002P numéro 3330.

LOT NUMERO CENT SOIXANTE DOUZE (172) :

Appartement de type F4, situé au 6^{ème} étage à gauche, du bâtiment C Immeuble 1 et comprenant : un hall, séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, couloir, placard et balcon.

Et les cinq cent dix-neuf – cent mille cent cinquante-quatrièmes - 519/100154èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT DIX (190) :

Cave située au sous-sol du bâtiment C Immeuble 1 portant le numéro 14 au plan

Et les dix-sept-cent mille cent cinquante-quatrièmes (17/100154èmes) des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Le procès verbal descriptif a été établi par Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice Associé au sein de la SCP F. MASCRET – S. FORNELLI et HP VERSINI, domicilié à MARSEILLE en date du 29.11.2022 du bien sis 108 Boulevard de la Valbarelle – PARC VALBARELLE – Bâtiment C1 6^{ème} étage 13011 MARSEILLE.

Il est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente et il en résulte ce qui suit :

L'appartement se compose :

- D'une entrée
- D'une cuisine donnant sur une loggia
- D'un dégagement distribuant un WC, une salle d'eau et trois chambres
- D'un séjour donnant sur une seconde loggia

ENTREE

Sol : carrelage en état d'usage

La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

EQUIPEMENT

Un téléphone/interphone.

CUISINE

Sol : carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.
Le mur situé au-dessus du bac évier présente de nombreuses dégradations.
Le plafond est recouvert de dalles polystyrène collées en état d'usage.

EQUIPEMENTS :

Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas
Un bloc inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.
Un tableau électrique comprenant des interrupteurs
Un disjoncteur
Un robinet d'arrivée de gaz
Un cumulus

Cette pièce est éclairée par une fenêtre encadrement bois simple vitrage été
une porte-fenêtre encadrement bois simple vitrage, donnant sur une loggia.

Cette pièce conduit à une loggia.

PREMIERE LOGGIA

Elle est délimitée par un muret maçonné et enduit.
Sol : carrelage en état d'usage recouvert d'une bande de gazon synthétique.
La peinture recouvrant les murs et plafond est en état d'usage.

DEGAGEMENT DISTRIBUANT UN WC, UNE SALLE D'EAU ET TROIS CHAMBRES

DEGAGEMENT

Sol : revêtement plastifié en état d'usage
La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée

EQUIPEMENT :

Un placard à usage de rangement sans porte

WC :

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : revêtement plastifié en très mauvais état.

La peinture recouvrant les murs est sale et usagée.
Le plafond est constitué de dalle de faux plafond en état d'usage.

EQUIPEMENT

Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
Une aération basse
Une aération haute

SALLE D'EAU

Sol : linoléum en très mauvais état
Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale, usagée et dégradée en particulier au droit du bac à douche.
Le plafond est constitué de dalle de faux plafond en état d'usage.

EQUIPEMENTS

Un bac à douche en très mauvais état, équipé de sa robinetterie
Un radiateur
Un meuble de salle-de-bains suspendu, deux tiroirs, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
Une arrivée d'eau chaude eau froide avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois simple vitrage.

1^{ère} CHAMBRE

Sol : parquet flottant en état d'usage
Les plinthes en bois sont en état d'usage
La tapisserie recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

EQUIPEMENT

Un radiateur

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois en mauvais état.

2^{ème} CHAMBRE

Sol : parquet flottant en mauvais état.
Les plinthes en bois sont en mauvais état.
La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

EQUIPEMENT

Un radiateur

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant encadrement en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

Cette chambre conduit à une seconde loggia.

SECONDE LOGGIA

Elle est délimitée par un muret maçonné et enduit

Sol : Carrelage en état d'usage recouvert d'une bande de gazon synthétique

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

3^{ÈME} CHAMBRE

Sol : carrelage en état d'usage

La peinture recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

EQUIPEMENT

Un radiateur

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant encadrement en bois simple vitrage protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

Cette chambre conduit à la même loggia que la chambre n°2.

SEJOUR

Sol : carrelage en état d'usage

La peinture recouvrant les murs et le plafond est sale et usagée.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant avec châssis fixe vitré sur le côté gauche. L'encadrement de ces ouvertures est en bois et il s'agit d'un simple vitrage.

Sur le côté gauche de cette pièce se trouve une seconde porte fenêtre encadrement en bois simple vitrage.

Cette porte-fenêtre protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques conduit à la même loggia que les chambres 2 et 3.

EQUIPEMENT

Un radiateur

CAVE

La cave est située au sous-sol du bâtiment C1 et n'a pas pu être identifiée lors du passage de l'Huissier de Justice.

Les lieux sont actuellement inoccupés.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de 61.07m².

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MEDITERANEE, 32 Cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme le 03.10.2022 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

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis de la [REDACTED]

moyennant un prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000.00 EUROS), suivant acte de vente dressé par Maître Jacques MAUBE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial ayant son siège social à MARSEILLE (13006), 122 rue Paradis en date du 26.02.2010 publié au 4^{ème} Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 19.03.2010 volume 2010 P n°1421.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à la [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu aux minutes de Maître PALLINCOURT, notaire à MARSEILLE, le 24 Septembre 2003 publié au QUATRIEME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 05 Novembre 2003 numéro 5079.

Moyennant le prix principal de SOIXANTE NEUF MILLE EUROS (69 000.00 EUROS) qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte à l'aide d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE PROVENCALE ET CORSE d'un montant de 73 871 EUROS sur une durée de 20 ans.

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 Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Préemption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MEDITERANEE, 32 Cours Pierre Puget 13006 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.
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 fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

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

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

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

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

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit **VINGT SIX MILLE EUROS (26 000.00 EUROS)**.

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à **l'audience d'orientation** du :

Mardi 14 Mars 2023 à 9h30 – Salle 8

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 16.01.2023.