

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 d'un appartement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13014) 43, boulevard Henri Maulini, cadastré quartier Le Canet, section 892 H n°212 pour 1a 75ca

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

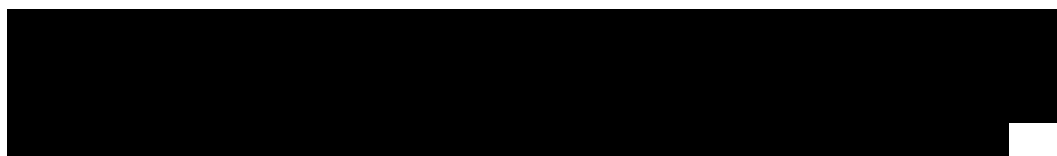
La Société **EOS France**, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Agissant, en vertu d'un contrat de mandat en date du 28 décembre 2020, en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION, Société Anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° B 352 458 368, ayant son siège social 12 rue James WATT – 93200 SAINT DENIS,

Venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE, Société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n°775 559 404, ayant son social sis Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE, suivant acte de cession de créances en date du 26 novembre 2020.

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 :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte authentique reçu par Maître **Alain DURAND** Notaire à MARSEILLE le 29 Mars 2006., la société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à [REDACTED] un prêt TACTIMO 2 CAPE1 EURIBOR 12 MOIS N°1313927 de 119.600 euros au taux d'intérêt annuel initial de 3,77% l'an d'une durée de 25 ans ayant pour objet l'acquisition d'un bien sis à MARSEILLE (13014) 43 Bd Henri Maulini.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu par Me Pascale BRANCHE, Notaire à MARSEILLE, le 6 Mars 2013 reçu par **Maître Alain DURAND**, Notaire à MARSEILLE en date du 29 mars 2006.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété, reçu par **Me Jean DURAND**, lors Notaire à MARSEILLE, le 30 Janvier 1961 publié au premier bureau de la conservation des hypothèques de MARSEILLE le 10 Avril 1961 volume 3167 numéro 51
Modifié suivant acte reçu par Me CACHIA du CREST, Notaire à MARSEILLE le 13 Novembre 2000, publié audit bureau des hypothèques le 18 Décembre 2000, volume 2000P, n°8995.

D'après les procès-verbaux de description

Le PV descriptif a été établi par Me Franck MASCRET, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP F. MASCRET - S. FORNELLI ET HP VERSINI** le 26 Juin 2022.

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

L'appartement est composé d'une entrée distribuant :

Un séjour

Une cuisine

Deux chambres

Une salle-de-bains

Un WC.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité et d'un judas.

Le sol est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses fissurations.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

Un téléphone/interphone avec ouvre-porte

Une sonnette

Un tableau fusibles

Un élément de chauffage.

SEJOUR

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée cadre PVC, double battant coulissant, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une commande électrique ; le tout donnant sur un balcon.

Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé ; de nombreux carreaux sont cassés

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Le badigeon recouvrant le plafond est en état d'usage.

BALCON

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Ce balcon est délimité par un garde-corps métallique en état d'usage.

CUISINE

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon ouvrant sur une loggia.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts, aux trois-quarts de leur hauteur, d'un placage faïencé à l'état d'usage

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- un bloc évier inox bac unique, surmonté de sa robinetterie
- une plaque de cuisson quatre feux gaz encastrée dans un plan stratifié dégradé
- une hotte aspirante
- des éléments de rangement hauts et bas
- un élément de chauffage.

LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps maçonné.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Une partie est réservée à l'installation de la machine à laver.

Equipements :

- une alimentation d'eau et d'une évacuation pour appareil électroménager
- un cumulus électrique.

1^{ère} CHAMBRE donnant sur cour

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC, double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon en bois.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

Equipements :

- un élément de chauffage
- un placard à usage de rangement et de penderie.

2^{ème} CHAMBRE donnant sur rue

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon en bois, ouvrant sur un balcon.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant de nombreuses auréoles.

Equipements :

- un élément de chauffage.

BALCON

Il s'agit du même balcon que décrit précédemment.

On note toutefois que le garde-corps à ce niveau est un garde-corps maçonné.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont aux trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse complet
- un élément de chauffage
- un aérateur.

SALLES-DE-BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts, aux trois-quarts de leur hauteur, d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'un badigeon dégradé, présentant des traces de moisissure.

Equipements :

- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir et d'un bandeau d'éclairage ; le tout posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes ouvrant à la française
- un sèche-serviette
- un espace douche composé d'un receveur PVC, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche (il n'y a pas de douchette) et d'une cabine de douche

COULOIR DE CIRCULATION

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont loués à [REDACTED]
[REDACTED], selon bail en date du 10 Février 2022.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet SIGA, 7 Rue d'Italie, 13006 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **58,26 m²**.

Situation d'urbanisme :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE le 19 Octobre 2021 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

Ces biens appartiennent à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par **Maître Alain DURAND**, Notaire à MARSEILLE en date du 29 mars 2006.

Publié au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE le 10 Mai 2006, volume 2006P, numéro 2921 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre aux termes d'un acte reçu par Me DURAND le 29 mars 2006 publiée audit bureau des hypothèques le 23 Mai 2006, 2006D n°6461,

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €) payé comptant par la comptabilité du Notaire au moyen du prêt ci-dessus relaté et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement lesdits biens et droits immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté de biens existant entre [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en avait faite suivant,

Acte reçu par Maître Jean DURAND, lors notaire à Marseille le trente et un juillet mil neuf cent soixante et un, publié au premier bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le douze avril mil neuf cent soixante et un Volume 3170 Numéro 11,

De : [REDACTED]

Moyennant le prix de deux mille cent trente francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

[REDACTED]

Est décédé à Marseille (13014) en son domicile, le vingt-neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-dix, ab intestat.

Laissant pour recueillir sa succession :

[REDACTED]
[REDACTED], Commun en biens meubles et acquêts,

- Héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

Il - [REDACTED], sus nommé, fils du défunt issu de son union avec son conjoint survivant, habille à se dire et porter héritier pour le tout sous réserve des droits de sa mère.

[REDACTED], en son vivant retraitée, veuve de [REDACTED] demeurant à Marseille (13014), 43, Boulevard Henri Maulini

Née à Marseille (Bouches-du-Rhône) le trente juin mille neuf cent vingt et un.

Est décédée à Nans Les Pins (83860) Lieudit La Poussière le dix-huit mars deux mille six, ab intestat, laissant pour lui succéder :

Monsieur [REDACTED], sus nommé, habille à se dire et porter héritier pour le tout.

Le conjoint survivant n'ayant pas pris parti avant son décès, conformément aux dispositions de l'article 758-4 du Code civil, est réputé avoir opté pour l'usufruit.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété établie par Maître Francis DEVICTOR, Notaire à Roquevaire, le vingt-neuf mars deux mille six.

La transmission de propriété après décès a été constatée aux termes d'une attestation immobilière reçu par Maître Francis DEVICTOR, Notaire susnommé, le vingt-neuf mars deux mille six, publié au SPF de MARSEILLE le 17 Mai 2006, volume 2006P n°3127.

Aux termes dudit acte l'immeuble a été évalué à la somme de cent dix mille euros.

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 la copropriété est le cabinet **SIGA 7, rue d'Italie 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.

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 dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13014) 43, boulevard Henri Maulini, cadastré quartier Le Canet, section 892 H n°212 pour 1a 75ca,

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 €)**.

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 26 Juillet 2022.