

## **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 de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un studio dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé CAMPUS II, situé à MARSEILLE (13014) Traverse du Château Vento, cadastré section 893 E n°204 pour 53a 32ca

**SUR UNE MISE A PRIX DE SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275.

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**

Aux termes d'un acte sous seing privé conclu le 25 août 2011, la société BNP PARIBAS a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 45.000€ au taux conventionnel de 4,02% l'an (TEG 4,81%) amortissable en 180 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement à usage locatif situé à Marseille (13014) : Traverse du Château Vento – Le Campus II.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement du 26 juillet 2011 annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement de ce prêt n'ayant pas été honorées, la société BNP PARIBAS a été contrainte d'en prononcer la déchéance du terme par lettre recommandée AR en date du 13 février 2017.

Le société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est donc intervenue aux lieu et place de Monsieur [REDACTED] et a réglé à la société BNP PARIBAS :

- la somme de 1.038,40€ selon quittance du 23 juin 2016,
- la somme de 33.004,71€ selon quittance du 23 février 2017.

Cependant, la société CREDIT LOGEMENT mettait en demeure Monsieur [REDACTED] d'avoir à régulariser sa situation par lettre recommandée AR du 21 février 2017.

Cette mise en demeure est restée vaine.

Par acte en date du 17 Mai 2017 la SA CREDIT LOGEMENT a assigné Monsieur [REDACTED] devant le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE aux fins qu'il soit condamné à lui verser la somme de 34.064,68 euros avec intérêts au taux légal à compter du 13 Mars 2017 ainsi que la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Aux termes d'un jugement rendu le 16 Avril 2018 (RG 17/06190), la dixième chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a condamné Monsieur [REDACTED] à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 34.064 ?68 euros avec intérêts capitalisé calculés au taux légal à compter du 13 Mars 2017, ainsi que la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ce jugement a été signifié le 15 Mai 2018 et il est aujourd'hui définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 18 Juin 2018.

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, en date du 18 Juin 2019.

Ce commandement de payer a été publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 17 Juillet 2019 Volume 2019 S n° 68.

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**

Sur la commune de MARSEILLE (13014), dans un ensemble immobilier dénommé « CAMPUS II », situé traverse du Château Vento, cadastré section 893 E numéro 204, lieudit Traverse du Château Vento pour 53a 32ca

#### **Le lot de copropriété numéro CENT SOIXANTE ET ONZE (171) :**

Un studio au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le numéro BO/21 sur le plan annexé au règlement de copropriété, comprenant : un hall, un séjour avec kitchenette, une salle d'eau avec WC et une terrasse

Et les 50/10.000èmes des constructions

Et les 114/10.000èmes indivis des parties communes spéciales du bâtiment B

Et les 50/10.000èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par Me CHOURAQUI, Notaire à MARSEILLE le 3 Février 1998 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau de la conservation des hypothèques de MARSEILLE le 18 Mars 1998, volume 1998P n°1862,
- d'un état descriptif de division-règlement de copropriété modificatif reçu par Me CHOURAQUI Notaire à MARSEILLE le 15 Mai 1998 dont une copie authentique a été publiée audit bureau le 27 Mai 1998, volume 1998P n°3319.

### **D'après le procès-verbal de description**

Le PV descriptif a été établi par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP P. BRUGUIERE – F. MASCRET – S. FORNELLI ET S. SAGLIETTI** le 3 Juillet 2019.

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

### **LOT N°171 : UN STUDIO SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT B**

Ce studio se compose :

- d'une entrée,
- d'une salle d'eau avec WC
- d'un séjour
- d'un coin cuisine.

#### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure multipoints et d'un œilleton.

Sol : dalles plastifiées, état d'usage.

Plinthes : bois, état d'usage.

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

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

#### **Equipements :**

Un téléphone interphone

Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles, un disjoncteur et

Un compteur électrique.

#### **SALLE D'EAU AVEC WC**

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : dalles plastifiées, état d'usage.

Plinthes : bois, état d'usage.

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

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

### **Equipements :**

Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale  
Un cumulus de marque ATLANTIC  
Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide  
Un bac à douche avec paroi de douche fixe, équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche/douchette et barre de douche ; le carrelage situé au droit du bac à douche est en état d'usage.  
Une aération.

### **SEJOUR**

Communiquant avec l'entrée par une ouverture dépourvue de porte.  
Sol : dalles plastifiées, état d'usage.  
Plinthes : bois, état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.  
Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique.

### **Equipement :**

- un placard à usage de rangement et de penderie, sans porte.

La pièce voit le jour par une porte-fenêtre à double battant, cadre PVC, double vitrage, protégée à l'extérieur par une grille en fer.

Cette pièce conduit à une terrasse.

### **TERRASSE**

Cette terrasse est délimitée par un muret maçonné.  
Sol : dalles, état d'usage.  
Murs et plafond : peinture, état d'usage.

### **COIN CUISINE**

Sol : dalles plastifiées, état d'usage.  
Plinthes : bois, état d'usage.  
Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture en état d'usage.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'un placage faïencé en état d'usage.

### **Equipements :**

Un évier inox surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide  
Un placard sous évier une porte une étagère  
Un plan de travail dans lequel est encastré l'évier  
Un meuble de cuisine fixé en partie haute de mur, deux étagères, une porte  
Une prise d'eau et évacuation d'eau pour appareils électroménagers

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] en qualité de locataire suivant contrat de bail en date du 14 Avril 2018. Il a déclaré régler un loyer

de 350 € par mois directement entre les mains de Monsieur [REDACTED].

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet FONCIA MARSEILLE 8 Boulevard Pont de Vivaux 13010 Marseille.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur stipule une surface Loi Carrez de **18.03 m<sup>2</sup>**.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 8 Avril 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 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 Monsieur [REDACTED] sus nommé, par suite des faits suivants :

Acquisition suivant acte reçu le 19 Septembre 2011 par Maître Jean-Philippe ROSSI, Notaire à MARSEILLE, publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 24 Octobre 2011 vol. 2011P n°8086,

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de QUAAANTE CINQ MILLE EUROS (45.000 €) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

## **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenait antérieurement à Monsieur [REDACTED], seul pour les avoirs acquis avant son mariage, avec d'autres biens étrangers aux présentes de :

[REDACTED],

Suivant acte reçu par Maître CHOURAQUI, notaire à MARSEILLE, le 23 avril 1998.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée d'UN MILLION CENT QUINZE MILLE FRANCS (1.115.000,00 F) stipulé payable savoir :

- comptant le jour même de l'acte à concurrence de TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS (393.150,00 F) et pour le, surplus au fur et à mesure de l'avancement des travaux, la dernière fraction étant exigible lors de la mise à disposition des locaux.

Monsieur [REDACTED] a déclaré dans l'acte de vente sus visé s'être intégralement libéré du prix d'acquisition, par suite de l'achèvement de la construction et de la remise des locaux, de sorte que le privilège de vendeur pris contre lui au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 juin 1998, volume 1998 V numéro 1733 s'est périmé le 31 mars 1999 et n'a fait l'objet d'aucun renouvellement.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

## **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 DE GRANDE INSTANCE 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 DE GRANDE INSTANCE 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 FONCIA MARSEILLE 8, boulevard Pont de Vivaux 13010 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<sup>ème</sup> 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 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**

Les biens et droits immobiliers consistant en un studio dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé CAMPUS II, situé à MARSEILLE (13014) Traverse du Château Vento, cadastré section 893 E n°204 pour 53a 32ca,

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 DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely du Tribunal d'Instance Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €)**.

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 5 Septembre 2019.