

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 EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée d'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence LE TRIANON » sis 84 boulevard Barry à MARSEILLE (13013), cadastré quartier SAINT-JUST, section D numéro 19, lieudit « Traverse Crois de Fer » pour 87a 55ca,

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **INTRUM DEBT FINANCE AG**, société anonyme de droit suisse dont le siège social est situé Industriestrasse 13 C – 6300 ZUG (Suisse), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ZURICH sous le numéro CHE – 100.023.266, prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège,

Venant aux droits de la société dénommée **LE CREDIT LYONNAIS - « LCL »**, Société Anonyme au capital de 2.037.713.591 €, dont le siège social est sis 18 rue de la République – 69002 LYON et le siège central 20, avenue de Paris – 94811 VILLEJUIF CEDEX, inscrite au RCS de LYON sous le n° B 954 509 741, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

En vertu d'un bordereau de cession des créances détenues sur [REDACTED] [REDACTED], consenti le 6 Juillet 2017 par la société CREDIT LYONNAIS à la société INTRUM JUSTITIA DEBT FINANCE AG et d'un bordereau de cession des créances détenues [REDACTED] consenti le 6 Juillet 2017 par la société CREDIT LYONNAIS à la société INTRUM JUSTITIA DEBT FINANCE AG,

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]
[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de MARSEILLE le 21 Octobre 2014 (RG 2014F01233) [REDACTED], pris en sa qualité de caution, a été condamné solidairement avec [REDACTED] à payer à la société LE CREDIT LYONNAIS LCL la somme de 100.205, 78 euros se décomposant comme suit :

- Crédit MLT du 20 Février 2008 :

Principal : 56.582,75 €

Intérêts contractuels majorés de 7,90% l'an échus : 1.543,09 €

Indemnité conventionnelle forfaitaire : 3230,37 €

Soit un total de 61356, 21 euros suivant décompte de créance arrêté au 22 Novembre 2013 avec intérêts conventionnels majorés de 7,90% l'an à compter du 23 Novembre 2013 :

- Crédit MLT du 19 Août 2008 :

Principal : 35.722,15 €

Intérêts conventionnels majorés de 8,15% l'an : 1196,46 € Indemnité conventionnelle forfaitaire : 1930,96 €

Soit un total de 38.849, 57 € avec intérêts conventionnels majorés de 8,15 % l'an à compter du 23 Novembre 2013

Ainsi que conjointement la somme de 1000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Aux termes d'un jugement rectificatif rendu par le Tribunal de Commerce de Marseille le 17 Février 2015 (RG 2014F03427) le jugement du 21 Octobre 2014 a été rectifié dans les termes suivants : « Conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil, dit que les intérêts au taux de 7,90 % pour les 61356, 21 € et de 8,15% l'an pour les 38.849,57 € se capitaliseront par périodes annuelles et porteront intérêts au même taux ».

Aux termes d'un arrêt rendu le 23 Février 2017 (RG 14/22905) la 8^{ème} chambre B de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a confirmé le jugement rendu le 21 Octobre 2014 en toutes ses disposition et condamné *in solidum* [REDACTED] [REDACTED] à payer au CREDIT LYONNAIS la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Aux termes d'un jugement rendu le 24 Novembre 2014 (RG 13/13795) par la 10^{ème} chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE la SA CREDIT LYONNAIS a été condamnée à verser à [REDACTED] la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

La société CREDIT LYONNAIS a relevé appel de ce jugement et aux termes d'un arrêt rendu par la 8^{ème} chambre C de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE (RG 15/00796) le 6 Avril 2017, [REDACTED] a été condamné à payer à la SA CREDIT LYONNAIS la somme de 103.102, 87 euros outre les intérêts conventionnels majorés au taux de 8,20% à compter du 11 Avril 2013.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 30 Août 2013, publié au SPF de MARSEILLE le 27 Septembre 2013, volume 2013P n°4191, [REDACTED] a fait donation à sa fille, [REDACTED], ci-dessus plus amplement dénommée, des biens lui appartenant sis à MARSEILLE (13013) 84 Boulevard Barry, ci-après désignés.

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 13 Avril 2015 (RG 14/08835), ledit acte de donation a été déclaré inopposable à la société CREDIT LYONNAIS.

Une copie de ce jugement a été publié au SPF de MARSEILLE (4^{ème} bureau), le 22 Juin 2015, volume 2015P n°2626.

Aux termes de deux bordereaux consentis le 6 Juillet 2017 la société CREDIT LYONNAIS à cédé à la société INTRUM JUSTITIA DEBT FINANCE AG les créances qu'elles détenaient à l'encontre [REDACTED] en vertu des titres qui viennent d'être relatés.

[REDACTED] ne s'étant pas acquitté des sommes lui incombant, un commandement de payer lui a été signifié à la demande de la société INTRUM DEBT FINANCE AG par Me Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE le 5 Février 2025.

Faute de règlement, un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié à [REDACTED], tiers acquéreur par donation des biens ci-après désignés, suivant acte de Me Henri-Pierre VERSINI le 28 Février 2025, publié au SPF de MARSEILLE 3 le 25 Avril 2025, volume 2025S n°100.

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

A MARSEILLE (13013), dans un immeuble collectif dénommé « Résidence LE TRIANON » sis anciennement Traverse Croix de fer et actuellement 84 Boulevard Barry, cadastré quartier SAINT-JUST, section D numéro 19, lieudit « Traverse Crois de Fer » pour 87a 55ca,

Le lot numéro SOIXANTE QUINZE (75) :

Soit l'appartement de type C3 situé au 1^{er} étage à gauche, dans le bâtiment C
Avec les 103/10.000èmes des parties communes générales et du terrain

Le lot numéro SOIXANTE TROIS (63) :

Soit la cave située au sous-sol dudit bâtiment, portant le numéro 63 sur le plan
Avec les 2/10.000èmes des parties communes générales et du terrain.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Me MALAUZAT, Lors Notaire à MARSEILLE le 8 Mai 1963 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 3 Juillet 1963, volume 3661, numéro 9,

Ledit règlement modifié suivant acte reçu par Me MOTTA Notaire à MARSEILLE le 14 Janvier 1976 dont une expédition a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 Février 1976, volume 1331 n°3.

D'après le procès-verbal de description

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice à Marseille, a établi le 9 Mai 2025 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien saisi est sis à MARSEILLE (13013) 84, boulevard Barry.

LOT N°75 : APPARTEMENT GAUCHE SITUÉ AU 1ER ETAGE

Ce logement est composé d'un séjour avec balcon, d'une cuisine avec loggia, d'un dégagement desservant deux chambres, un dressing, une salle de bains et des toilettes.

L'accès à ce logement s'effectue par une porte pleine en bois avec serrure de sécurité et plaque de propriété en métal. Elle présente également un judas. Ensemble en état correct. Elle donne directement sur le séjour.

SÉJOUR AVEC BALCON

Sol : carrelage de couleur jaune, en état d'usage.

Plinthes : carrelage de couleur noire, en état d'usage. Plusieurs sont manquantes.

Murs : recouverts d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Ils comportent diverses traces noires.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un radiateur au gaz, *dont la locataire déclare que tous les radiateurs gaz de ce logement ne fonctionnent pas.*

Un ensemble de prises et interrupteurs,

Deux éclairages,

Une porte-fenêtre à deux vantaux et une imposte fixe, montants en bois, simple vitrage, en état d'usage. Elle est fermée par des volets persiennes en bois dégradés. Elle donne sur un balcon en état d'usage dont le sol est carrelé. Il est fermé par un garde-corps métallique. Présence d'un store banne avec manivelle dont la toile est en mauvais état. Sur la droite, présence d'une séparation en verre dépoli avec montants métalliques.

CUISINE AVEC LOGGIA

Puis, à droite du séjour, la cuisine dont l'accès s'effectue par une porte accordéon en PVC, encadrement en bois. Ensemble dégradé.

Sol : carrelage de couleur jaune, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une faïence pour moitié et pour l'autre d'une peinture, ensemble en état d'usage.

Présence de nombreuses traces sur la partie recouverte de peinture.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Une chaudière de marque E.L.M. LEBLANC,

Un interphone,

Un disjoncteur principal et un tableau électrique,

Un éclairage,

Un ensemble de prises,

Un interrupteur cassé mais fonctionnel,

Un plan de travail en bois, dont la tranche est abîmée, comprenant un évier en inox et deux placards bas. Présence en face d'un second plan de travail en bois comprenant des rangements. Présence de plusieurs placards hauts. Ensemble en mauvais état.

Une hotte,

Une loggia dont l'accès s'effectue par une ouverture sans porte dont l'encadrement est en bois.

Présence d'un volet persienne en bois dégradé. Le sol de cette loggia est carrelé en état d'usage. Le mur encadrant l'entrée, celui de gauche et le plafond sont recouverts d'un crépi dégradé. Il comporte de nombreuses traces noires de moisissure. Le mur de droite consiste en une cloison en verre dépoli, montants métalliques.

En face, présence d'une fenêtre coulissante, et de plusieurs impostes vitrées, simple vitrage, montants aluminium. Présence de deux stores vénitiens, hors d'état.

DÉGAGEMENT

En face de la porte d'entrée principale : une porte vitrée, montants en bois, donnant sur un dégagement lequel dessert à gauche une première chambre, en face un dressing et une salle de bains, à droite des toilettes et la seconde chambre.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un éclairage,

Deux interrupteurs dont l'un est cassé.

1 ère CHAMBRE

Sur la gauche : la première chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées en métal, branlantes. L'encadrement en bois est abîmé.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture en état d'usage. Présence d'un trou à droite de la porte d'entrée à mi-hauteur, faisant penser à l'emplacement d'un ancien interrupteur. Présence de traces noires et d'écaillage de peinture.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un ensemble de prises,

Un radiateur,

Une fenêtre à deux vantaux, simple vitrage, montants en bois, avec des volets persiennes en bois. Ensemble en état d'usage.

DRESSING

En face : un dressing. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées en métal. L'encadrement en bois est abîmé.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture dégradée. Présence de plusieurs trous de cheville non rebouchés.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, hors d'état. Au fond à droite, la peinture est fortement écaillée et se décolle par morceaux.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un interrupteur.

SALLE DE BAINS

En face : la salle de bains. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées en métal. L'encadrement en bois est abîmé.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts pour moitié d'une faïence et pour l'autre moitié d'une toile de verre peinte en bleu, en état d'usage. Présence de traces noires de moisissure côté baignoire.

Plafond : recouvert d'une toile de verre peinte en bleu, hors d'état. Présence également de traces noires de moisissure côté baignoire.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un lavabo sur pied, avec mitigeur eau chaude/eau froide, en état d'usage.

Un ensemble de meubles hauts en bois,

Un éclairage,

Un radiateur,

Une baignoire avec mitigeur eau chaude/eau froide, flexible, pommeau de douche, barre de douche, dont le tablier frontal est carrelé, l'un des carreaux étant manquant,

Une fenêtre à un vantail, simple vitrage, montants et encadrement en bois fortement dégradés.

TOILETTES

A droite : toilettes. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées en métal. L'encadrement en bois est abîmé.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une toile de verre peinte en bleu, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une toile de verre peinte en bleu, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant,

Le compteur d'eau,

Un éclairage,

Un interrupteur,

Une fenêtre à un vantail, simple vitrage, montants et encadrement en bois.

SECONDE CHAMBRE

Dernière pièce de droite : la seconde chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées en métal. L'encadrement en bois est abîmé.

Sol : carrelage, en état d'usage.

Plinthes : carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une toile de verre peinte en blanc, en état d'usage. Autour de la fenêtre, présence de cloques et de traces d'humidité importantes.

Plafond : recouvert d'une toile de verre peinte en blanc, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un interrupteur non fonctionnel,

- Un radiateur cassé,

- Un placard fermé par deux portes en bois coulissantes, l'intérieur étant organisé en un système de penderie et d'étagères,

Une fenêtre à deux vantaux et une imposte fixe, simple vitrage, montants en bois, fermées par des volets persiennes. Ensemble en état d'usage.

LOT N°63 : CAVE n°63 AU SOUS SOL

Au rez-de-chaussée dans les parties communes se trouve la porte menant aux caves.

Cave fermée par une porte en bois comportant en son haut la numérotation suivante : 63.

Cette porte n'est pas fermée à clé. L'espace est encombré.

Le sol est à l'état brut.

Les murs et le plafond laissent apparaître les parpaings. Le mur du fond est recouvert d'un enduit et comporte une petite ouverture en haut à gauche.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par [REDACTED] son mari, et leurs deux enfants. [REDACTED] déclare être locataire avec son mari depuis 2006 et payer un loyer mensuel de 600 euros charges comprises, les charges représentant environ 50 euros. Néanmoins, malgré de multiples sollicitations, aucune copie de ce bail n'est remise.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Citya Perier Immobilier sis 66 avenue du Prado à Marseille (13006).

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **55,14 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – sera ultérieurement 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 les avoir reçus par donation suivant acte reçu par Me Jacques MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 30 Août 2013, publié au SPF de MARSEILLE le 27 Septembre 2013, volume 2013P n°4191.

De [REDACTED]
[REDACTED]

Audit acte les biens ont été évalués à la somme de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000 €).

Il est en outre précisé qu'aux termes de cet acte le donateur a fait réserve à son profit du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil sur l'immeuble par lui donné, pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant lui sans enfants ni descendants

et pour le cas encore où les enfants ou descendants dudit donataire viendraient eux même à décéder sans postérité avant le donateur.

Précision est ici faite qu'aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 13 Avril 2015, ledit acte de donation a été déclaré inopposable à la société CREDIT LYONNAIS. Une copie de ce jugement a été publié au SPF de MARSEILLE (4^{ème} bureau), le 22 Juin 2015, volume 2015P n°2626.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenaient antérieurement à [REDACTED]
[REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de :
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Me Paul CHOUKROUN,

Moyennant le prix principal de 300.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte,

Dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 25 Mars 1994, volume 94P numéro 1261.

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 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 CITYA PERIER IMMOBILIER, 66 avenue du Prado à MARSEILLE (13006).

§ 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 mérule.

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 et une cave dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence LE TRIANON » sis 84 boulevard Barry à MARSEILLE (13013), cadastré quartier SAINT-JUST, section D numéro 19, lieudit « Traverse Crois de Fer » pour 87a 55ca,

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 – 25 Rue Edouard Delanglade 13006 sur une mise à prix de **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 €)**

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 16 Juin 2025.