

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 en un seul lot d'un appartement au 4^{ème} étage du bâtiment B et d'un box dépendant d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX sis à Marseille (13004) 10, rue Sainte Adélaïde, cadastré section 816 A n°146 pour 28a 42ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité

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

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par acte sous seing privé en date du 21 novembre 2017, [REDACTED] a souscrit une offre de prêt immobilier destiné à financer un logement en état futur d'achèvement constituant la résidence principale d'un locataire auprès de la CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR aux conditions suivantes :

PRET PRIMO INVESTISSEUR N°5202285

- Montant principal du prêt : 268.254,08€
- Durée d'amortissement : 297 mois
- Taux d'intérêt contractuel fixe par an : 2,05%

Ce prêt était garanti par le cautionnement solidaire de la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS.

Le prêt immobilier souscrit par [REDACTED] fait l'objet de plusieurs incidents de paiements du fait du non-paiement des échéances par [REDACTED].

Dans ces conditions, par lettre RAR du 20 décembre 2021, la CAISSE D'EPARGNE a mis en demeure [REDACTED] de régler les échéances impayées, sous peine de prononcer à son encontre la déchéance du terme dudit prêt.

La lettre RAR a été retournée à l'expéditeur avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse indiquée ».

Par lettre RAR du 01 février 2022, et en l'absence de régularisation des échéances impayées au titre du prêt immobilier, la CAISSE D'EPARGNE a été contrainte de prononcer la déchéance du terme à l'encontre de [REDACTED] et l'a mis en demeure de rembourser l'intégralité des sommes prêtées.

La lettre RAR a été retournée à l'expéditeur avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse indiquée ».

En l'absence de règlement de sa créance, par lettre du 17 février 2022, la CAISSE D'EPARGNE a demandé à la CEGC d'exécuter son engagement de caution et de régler les sommes dues au titre du prêt immobilier souscrit par [REDACTED] le 5 décembre 2017.

Par lettre RAR du 20 avril 2022, la CEGC s'est rapprochée de [REDACTED] afin de :

- l'informer de sa mise en cause par la CAISSE D'EPARGNE, son intention de régler les sommes dues dans la limite de son engagement, à l'expiration d'un délai de 15 jours,
- lui proposer une tentative de résolution amiable du litige en lui soumettant un questionnaire relatif à sa situation familiale et financière.

La lettre RAR a été retournée à l'expéditeur avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse indiquée ».

Le 11 mai 2022, la CEGC a satisfait à son engagement de caution solidaire en acquittant entre les mains de la CAISSE D'EPARGNE la somme de **270.140,10 €** au titre du prêt d'un montant initial de 268.254,08 € (prêt n° 5202285)

Le même jour, la CAISSE D'EPARGNE a établi au profit de la CEGC, une quittance subrogative.

Par lettre RAR du 18 mai 2022, la CEGC a mis en demeure [REDACTED] en sa qualité d'emprunteur de régler les sommes dues au titre du prêt immobilier souscrit le 5 décembre 2017.

La lettre RAR a été retournée à l'expéditeur avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse indiquée ».

Le 6 juillet 2022, la compagnie européenne de garanties et cautions (CEGC) a fait assigner devant le tribunal judiciaire de Grasse.

Par jugement en date du 16 Janvier 2023 la 1^{ère} Chambre section B du Tribunal Judiciaire de GRASSE (RG 22/03571) a par décision réputée contradictoire et en premier ressort :

Condamné [REDACTED] en sa qualité d'emprunteur à payer à la CEGC la somme de 270 140,10 euros au titre du prêt d'un montant initial de 268 254,08 euros (prêt n°5202285) outre les intérêts au taux légal à compter de la date du paiement, soit le 11 mai 2022 ;

Dit que les intérêts dus pour une année entière se capitaliseront conformément à l'article 1343-2 du code civil ;

Condamné monsieur Olivier Frédéric Patrick Guillou à payer à la CEGC la somme de 1500 euros, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné [REDACTED] aux dépens, outre les frais d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire et définitive avec distraction selon les termes de l'article 699 du code de procédure civile.

Ce jugement a été signifié suivant acte de la SAS AZURLEX, Commissaires de Justice à CANNES, le 1er Février 2023 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 3 Mars 2023.

Aucun règlement n'étant intervenu un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié par Maître Michaël SEBRIER, Commissaires de Justice Associés à DRAP et publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 6 Août 2024 volume 2024 S n° 201.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier dénommé « **RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX** » situé à MARSEILLE 4ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13004 Rue Sainte Adélaïde, Bd Saint Bruno et Bd Meyer.

Cadastré section 816 A n°146, lieudit 13 boulevard Meyer pour 28a 42ca.

Etat descriptif de division volumétrique :

L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE dénommé « LE PATIO DES CHARTREUX » comprend trois volumes définis aux termes d'un acte contenant état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Me VIGNAL, Notaire à MARSEILLE le 23 Novembre 2017, publié au SPF de MARSEILLE 3 (anciennement MARSEILLE 1^{er}) le 30 Novembre 2017, volume 2017P numéro 8332.

Aux termes dudit acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

DESIGNATION DU VOLUME NUMERO UN (1) :

Volume numéro un (1) : PARKINGS ET LOGEMENTS

Ce volume est formé de 13 éléments partiellement superposés et communiquant entre eux, teintés en jaune sur les plans et coupe annexés.

1- Un premier élément dont le périmètre est défini par les points 1 à 6 - (R-2 voir plan n°1)

Dont à déduire la partie suivante :

Volume 2.1

Cet élément couvre une surface de 2838 m².

Ledit élément de volume est sans limitation en profondeur et limité en élévation à la cote NGF 51.10 m (arase supérieure de la dalle brute du R-1).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est composé du **tréfonds général et de parkings.**

2- Un deuxième élément dont le périmètre est défini par les points 1, 11 à 28 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 1173 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 51.10 (arase supérieure de la dalle brute du R-1) et limité en élévation à la cote NGF 54.60 (arase supérieure de la dalle brute du RDC).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de parkings.**

3- Un troisième élément dont le périmètre est défini par les points 5, 6, 11 à 13, 29 à

34 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 198 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 51.10 m (arase supérieure de la dalle brute du R-1) et limité en élévation à la cote NGF 54.33 m (arase supérieure de la dalle brute du RDC).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de parkings**.

4- Un quatrième élément dont le périmètre est défini par les points 8, 35 à 37 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 3 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 51.10 (arase supérieure de la dalle brute du R-1) et limité en élévation par un pan incliné aux cotes NGF 54.50 et 55.40 (arase supérieure de la dalle de la gaine de ventilation).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de gaine de ventilation haute pour le parking du R-2**.

5- Un cinquième élément dont le périmètre est défini par les points 35, 36, 38, 39 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 18 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 54.40 m (arase supérieure de la dalle de la gaine de ventilation) et limité en élévation par un pan incliné aux cotes NGF 54.50 et 55.40 (arase supérieure de la dalle de la gaine de ventilation).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de gaine de ventilation pour le parking**.

6- Un sixième élément dont le périmètre est défini par les points 40 à 45 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 57 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 53.20 (arase supérieure de la dalle de la gaine de ventilation) et limité en élévation par un pan incliné aux cotes NGF 54.50 et 55.40 (arase supérieure de la dalle de la gaine de ventilation).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de gaine de ventilation pour le parking**.

7- Un septième élément dont le périmètre est défini par les points 46 à 49 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 12 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 53.35 m (sous-face de la cuve suspendue) et limité en élévation à la cote NGF 54.60 (arase supérieure de la dalle du RDC).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **la cuve suspendue sous l'ascenseur**.

8- Un huitième élément dont le périmètre est défini par les points 2, 50 à 52 (R-1 voir plan n°2)

Cet élément couvre une surface de 7 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 51.10 (arase supérieure de la dalle du R-1) et limité en élévation à la cote NGF 54.60 (arase supérieure de la dalle brute du RDC).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de gaine de ventilation pour les deux niveaux de sous-sol**.

9- Un neuvième élément dont le périmètre est défini par les points 11, 12, 13, 54, 56, 57, 58, 45, 44, 2, 1 (RDC voir plan n°3)

Dont à déduire la partie suivante :

Volume 2.14

Cet élément couvre une surface de 1815 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 54.60 m (arase supérieure de la dalle brute du RDC) et limité en élévation à la cote NGF 57.37 m (arase supérieure de la dalle brute du R+1).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est principalement **à usage de logements**.

10- Un dixième élément dont le périmètre est défini par les points 11 à 13, 29, 30,

59, 60 (RDC voir plan n°3)

Cet élément couvre une surface de 151 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 54.33 m et limité en élévation à la cote NGF 57.37 m (arase supérieure de la dalle brute du R+1).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage d'entrée et de sortie des parkings et espaces extérieurs.**

11- Un onzième élément dont le périmètre est défini par les points 29, 54, 55 (RDC voir plan n°3)

Cet élément couvre une surface de 3 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la sous-face de la rampe d'accès aux sous-sols et limité en élévation à la cote NGF 57.37 m (arase supérieure de la dalle brute du R+1).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **une partie de l'espace vert.**

12- Un douzième élément dont le périmètre est défini par les points 30, 55, 56, 57 (RDC voir plan n°3)

Cet élément couvre une surface de 5 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la sous-face de l'escalier à usage d'issue de secours pour le parking et limité en élévation à la cote NGF 57.37 m (arase supérieure de la dalle brute du R+1).

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **un escalier à usage d'issue de secours du parking R-2.**

13- Un treizième élément dont le périmètre est défini par les points 1, 60, 59, 30, 58, 45, 44, 2 (R+1 voir plan n°4)

Cet élément couvre une surface de 1984 m².

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote NGF 57.37 m (arase supérieure de la dalle brute du R+1) et sans limitation en élévation.

Etant par ailleurs fait observer que ledit élément est **à usage de ventilation haute du parking.**

Dans l'ensemble immobilier dénommé « **RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX** » édifié au sein du volume UN, le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro cent soixante-quatre (164)

Au quatrième étage du bâtiment B, un appartement de type 3 portant le numéro B 45 sur le plan et comprenant :

- un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse.

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000èmes) des parties communes générales

Lot numéro vingt-trois (23)

Au deuxième sous-sol, un box portant le numéro 55 sur le plan.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000èmes) des parties communes générales.

Etat descriptif de division — Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIGNAL, notaire à MARSEILLE, le 23 novembre 2017, publié au SPF de MARSEILLE 3 (anciennement MARSEILLE 1) le 30 Novembre 2017, volume 2017P, n°8356.

D'après le procès-verbal de description

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé à Marseille, a établi le 20 Août 2024 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que l'appartement n°B45 (lot de copropriété n°164) est situé au 4^{ème} étage du bâtiment B.

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale de sécurité, en bon état apparent, portant une plaque d'identification « B45 ».

Le logement est composé d'un vaste séjour avec cuisine, distribuant au moyen d'un couloir deux chambres, une salle d'eau et un W.C.

SEJOUR AVEC CUISINE

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre double battant accolée à un panneau fixe vitré, montants PVC, double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique, le tout, ouvrant sur une terrasse.

Sol : carrelage récent, bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture blanc en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

- un convecteur électrique,
- meuble sous-évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur,
- une armoire contenant le tableau électrique,
- un interphone.

COULOIR

On y accède depuis le séjour par une porte de communication en bon état.

Sol : carrelage récent, bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent. Murs : revêtement peinture blanc en bon état apparent. Plafond : revêtement peinture en bon état.

CHAMBRE 1

On y accède depuis le séjour par une porte de communication en bon état.

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre, montants PVC, double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique, le tout, ouvrant sur la même terrasse que le séjour.

Sol : carrelage récent, bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture blanc en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipement :

- un convecteur électrique

SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire. On y accède par une porte de communication en bon état équipée côté intérieur d'un verrou.

Sol : carrelage récent, bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture blanc en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

- un sèche serviette électrique fixation murale
- un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur, d'un miroir avec luminaire,
- un espace douche cloisonné par des portes fixes et pivotantes en bon état apparent, robinetterie complète.

WC :

Il s'agit d'une pièce noire. On y accède par une porte de communication en bon état équipée côté intérieur d'un verrou.

Sol : carrelage récent, bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture blanc en bon état apparent.
Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipement :

- un W.C. chasse basse

CHAMBRE 2

On y accède depuis le séjour par une porte de communication en bon état.
Cette pièce est éclairée par une fenêtre, montants PVC, double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant à ouverture mécanique.
Sol : carrelage récent, bon état apparent.
Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.
Murs : revêtement peinture blanc en bon état apparent.
Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipement :

- un convecteur électrique

LOT N°23 :

BOX portant le numéro 55
Il s'agit d'un box fermé par une porte métallique basculante avec serrure, situé au 2^{ème} Sous-Sol.

TRES IMPORTANT :

Le logement et le garage sont occupés par [REDACTED], suivant contrat de bail reproduit dans le procès-verbal de description demeuré ci-après annexé.

Le syndic de la copropriété est l'AGENCE PERIER GIRAUD, ayant son siège social au 273, rue Paradis 13006 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Frédéric BAROUH stipule une surface Carrez de 67,86m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 10 Avril 2024 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, Notaire associé de la SCP « Christian VIGNAL, Claude RAYNAUD, Isabelle BONDIL-JULIAN, et Serge ALOI », Notaires à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 16 Janvier 2018 publié au SPF DE MARSEILLE 3 (Anciennement MARSIELLE 1) le 16 Janvier 2018 volume 2018 P n° 338, de :

[REDACTED]

Moyennant un prix de vente de taxe sur la valeur ajoutée incluse de DEUX CENT CINQUANTE QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS, s'appliquant à concurrence de 232.500 euros à l'appartement et 22.000 euros au box.

Ledit prix stipulé payable comptant à concurrence de 35 pourcents soit 89.075 euros, quittancé dans l'acte.

Le surplus du prix, soit la somme de 165.425 euros a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'article 1601-3 du Code civil et à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

A la sureté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires le vendeur a fait réserve à son profit de son privilège.

A ce titre une inscription de privilège de vendeur a été publiée au service de la publicité foncière le 16 Janvier 2018, volume 2018 V N°226, ayant effet jusqu'au 30 Juin 2026, non renouvelée par la suite.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien appartenait antérieurement [REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

Le terrain :

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, Notaire à MARSEILLE avec la participation de Maître VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE, le 1er juillet 2014 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de vente payé pour partie comptant et quittancé dans l'acte et pour partie payable à terme au plus tard le 31 Décembre 2014. A la sureté et garantie du paiement du solde du prix de vente, une inscription de privilège de vendeur a été prise au service de publicité foncière de MARSEILLE 1 le 18 Juillet 2014 volume 2014V Numéro 2646 avec effet jusqu'au 30 Décembre 2015.

Le solde de prix de vente a été intégralement payé au vendeur ainsi qu'il résulte d'un mail émanant de SOLEAM en date du 24 Octobre 2017 dont une copie est annexée l'acte de DEPOT DE PIECES sus visé.

Et les constructions : pour les avoir faites édifier, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1/ Originellement : Vente par les [REDACTED] au profit de [REDACTED]

Originellement, le terrain d'assiette de la copropriété appartenait à :

[REDACTED]

[REDACTED]

Par suite des faits et actes suivants :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section A numéro 57 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faites, à raison de moitié indivise chacun, de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître LAUGIER, Notaire à Marseille le 11 Janvier 1946 dont une expédition a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille le 18 Février 1946 volume 1401 n°26.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix d'un million deux cent mille anciens francs payé comptant et quittancé dans l'acte

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section A numéro 58 :

Pour l'avoir reçu conjointement entre eux en échange d'une parcelle de :
La ville de Marseille

Suivant acte reçu par Maître VIAL et Georges BLANC, Notaires à Marseille les 20 et 28 Janvier 1970 dont une expédition a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille le 6 Février 1970 volume 6322 n°4.

Cet échange a eu lieu sans soulte.

Audit acte les parties ont déclaré que les parcelles échangées avaient une valeur respective de quatre mille huit cent francs chacune.

La Ville de Marseille était propriétaire de ladite parcelle par suite d'une ordonnance d'expropriation rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Marseille le 30

Juillet 1943, transcrit au premier bureau des hypothèques de Marseille le 17 Avril 1944 volume 1361 n°55.

[REDACTED] sus nommé est décédé à MARSEILLE le 5 Juillet 1988 en l'état d'un testament olographe déposé au rang des minutes de Maître MARTIN notaire à MARSEILLE suivant procès-verbal de dépôt en date du 5 Aout 1988, aux termes duquel il a légué :

- à son épouse survivante [REDACTED], l'usufruit de tous ses biens -à son fils [REDACTED], ci-après plus amplement nommé, le sixième du surplus de ses biens
- à [REDACTED], ci-après plus amplement nommé, le sixième de ses biens

Et laissant pour seuls héritiers réservataires et de droit, ses deux enfants issus de son union avec [REDACTED]

[REDACTED] ci-après plus amplement nommé

[REDACTED] ci-après plus amplement nommée

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître MARTIN, Notaire à MARSEILLE le 5 Aout 1988.

L'attestation de propriété constatant la transmission des biens et droits immobiliers a été dressée par Maître MARTIN, Notaire à MARSEILLE le 5 Aout 1988.

La moitié indivise de l'immeuble a été évaluée à 2.250.000 Francs.

3/ Décès de [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] sus nommé est décédé à MARSEILLE le 4 Mars 1991

Laissant pour recueillir sa succession :

Son épouse survivante [REDACTED] usufruitière légale du quart des biens composant la succession.

Et pour seuls héritiers réservataires et de droit, ses deux enfants issus de son union avec [REDACTED] :

- [REDACTED] ci-après plus amplement nommée
- [REDACTED] ci-après plus amplement nommé

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître MARTIN, Notaire à MARSEILLE le 18 Mars 1991

L'attestation de propriété constatant la transmission des biens et droits immobiliers a été dressée par Maître MARTIN, Notaire à MARSEILLE le 18 Mars 1991.

La moitié indivise de l'immeuble a été évaluée à 2.250.000 Francs

4/ Vente par [REDACTED] au profit de [REDACTED]

Les parcelles cadastrées Section A numéros 57 et 58 appartenant à [REDACTED] [REDACTED], ci-après plus amplement dénommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître VIGNAL notaire à MARSEILLE, avec la participation de Maître Jean-Jacques MARTIN, Notaire à MARSEILLE, le 1er juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER le 18 juillet 2014, volume 2014P, numéro 4202.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois millions de francs (3 000 000,00) sur lequel prix la somme de 1.500.000 Francs a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Quant au surplus, la somme de 3.000.000 Francs, il a été stipulé payable dans un délai de trois mois, soit au plus tard le 28 Mars 1993.

En vue d'assurer le paiement du solde du prix de la vente, le vendeur s'est réservé l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code civil.

Le vendeur a dispensé le notaire de prendre une inscription de privilège de vendeur, se réservant la faculté de le faire ultérieurement en cas de non-paiement du solde du prix de vente.

[REDACTED] ayant intégralement payé le solde du prix de vente depuis.

2- Fusion-absorption de [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers appartenant à [REDACTED] par suite de la fusion-absorption par [REDACTED]

[REDACTED]

Aux termes d'un acte contenant DEPOT DE PIECES reçu par Maître Capucine FERAUD, Notaire à MARSEILLE, le 22 Avril 2014, suivi d'une attestation rectificative en date du 6 Aout 2014, ont été déposées les pièces suivantes :

1/ La copie certifiée conforme du procès-verbal de délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire [REDACTED] en date du 28 Novembre 2013 approuvant le projet de traité de fusion par voie d'absorption de ladite société [REDACTED] et constatant la dissolution sans liquidation de la société absorbée.

2/ La copie certifiée conforme du procès-verbal de délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire [REDACTED] en date du 28 Novembre 2013 approuvant le projet de traité de fusion par voie d'absorption par elle de la société [REDACTED] et constatant la réalisation définitive de ladite fusion et la dissolution sans liquidation de la société absorbée.

Par suite, le traité de fusion-absorption a entraîné la mutation et le transfert de propriété au profit [REDACTED] des biens et droits immobiliers ayant appartenu à [REDACTED]

Aux termes dudit acte a été constaté notamment le transfert des biens et droits immobiliers objet des présentes et les biens ont été évalués à 2.692.203 Euros. Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 ER le 11 Aout 2014 volume 2014P numéro 4741.

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.

A ce titre il est ici littéralement reproduit, les servitudes relatées dans le titre de propriété :

« (...) Le **VENDEUR** déclare que l'ensemble immobilier n'est grevées d'aucune servitude à l'exception de celles pouvant résulter :

- de la loi,
- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux
- **de l'état descriptif de division en volumes susvisé** et notamment celles ci-après littéralement retranscrites :

II/ SERVITUDES PARTICULIERES REELLES ET PERPETUELLES CONSTITUEES ENTRE LES VOLUMES

1/ Servitude de passage piétons et tous véhicules

Fonds servant : volume 1 (parkings et logements)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant : volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1^{er} Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1^{er} Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

Afin de permettre aux occupants de l'hôtel devant être édifié sur la parcelle cadastrée section A n°147 d'accéder directement aux parkings situés au R-1 et constituant le volume 2, le propriétaire du fonds servant (volume 1 : parkings et logements) constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du fonds dominant (volume 2 : parkings) et de ses propriétaires successifs un **droit de passage pour piétons et tous véhicules en tout temps et heures**.

Cette servitude est dénommée **Servitude n°1** et son emprise figure en **hachuré bleu** sur le **plan N°2 dénommé « sous-sol -1 »** et le **plan N°3 dénommé « Rez de chaussée »**.

Ce passage devra être libre de tout encombrement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

2/ Servitude de ventilation du parking R-1

Fonds servant : volume 1 (parkings et logements)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant : volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P

Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P

Numéro 4202

Afin de permettre le maintien d'une arrivée d'air destinée à la ventilation des niveaux de sous-sol du volume 2, le propriétaire du fonds servant (volume 1 : parkings et logements) constitue au profit du fonds dominant (volume 2 : parkings hôtel) et de ses propriétaires successifs une servitude de passage.

Cette servitude est dénommée **Servitude n°2** et son emprise figure en **quadrillé rouge** sur le **plan N°2 dénommé « sous-sol -1 »** et le **plan N°3 dénommé « Rez de chaussée »**.

Ce passage devra être libre de tout encombrement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

3/ Servitude de passage piétons et réseaux pour accès au local transformateur

Fonds servant : volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant : volume 3 (transformateur)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P

Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P

Numéro 4202

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant (volume 2 : parkings hôtel) constitue au profit du fonds dominant (volume 3 : local transformateur) et de ses propriétaires successifs un **droit de passage piétonnier et un droit de passage réseaux pour accéder au local transformateur en tous temps et heures. Ledit local étant situé sur l'espace extérieur de l'ensemble immobilier complexe.**

L'accès au local s'effectuant depuis le Boulevard Meyer.

Cette servitude est dénommée **Servitude n°3** et son emprise figure en **quadrillé bleu** sur le **plan N°2 dénommé «sous-sol -1» et le plan N°3 dénommé «Rez de chaussée»**. Ce passage devra être libre de tout encombrement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.
Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.
Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

4/ Servitude de passage piétons pour issue de secours pour les parkings de l'hôtel

Fonds servant : volume 1 (parkings et logements)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant (volume 1 : parkings et logements) constitue au profit du fonds dominant (volume 2 : parkings hôtel) et de ses propriétaires successifs un **droit de passage piétonnier en tous temps et heures**.

Cette servitude est dénommée **Servitude n°4** et son emprise figure en **teinte verte** sur le **plan N°3 du « REZ-DE-CHAUSSEE »**.

Ce passage consiste en une issue de secours des parkings de l'hôtel sortant sur un escalier situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et donnant sur le Boulevard Saint Bruno.

Ce passage devra être libre de tout encombrement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

5/ Servitude de passage piétons et entretien

Fonds servant : volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant : volume 1 (parkings et logements)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1 er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1 er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant (volume 2 : parkings hôtel) constitue au profit du fonds dominant (volume 1 : parkings et logements) et de ses propriétaires successifs un **droit de passage piétonnier** et un droit de passage pour permettre l'entretien de **l'issue de secours des parkings des logements en tous temps et heures**

Cette servitude est dénommée **Servitude n°5** et son emprise figure en **hachuré rouge** sur le **plan N°3 du « REZ-DE-CHAUSSEE »**.

Ce passage consiste en une issue de secours des parkings des logements via un escalier situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et aboutissant sur l'espace extérieur permettant de rejoindre la Rue Sainte Adelaïde.

Ce passage devra être libre de tout encombrement.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

6/ Servitude d'appui, d'accrochage et de débord de la terrasse de l'Hôtel

Fonds servant : volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant : Parcelle cadastrée Section A numéro 147 formant l'assiette foncière de l'Hôtel à édifier

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°147

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1 er Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P Numéro 4202

Le volume 2 (parkings hôtel) devra supporter sans indemnité une servitude d'appui, d'accrochage et de débord de la terrasse de l'hôtel qui sera édifié sur la parcelle cadastrée Section A numéro 147.

Cette servitude est dénommée **Servitude n°6** et son emprise figure en **quadrillé double quadrillé rouge** sur le **plan N°3 dénommé « Rez-de-chaussée »** et le **plan N°4 dénommé « R+1 »**.

Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

7/Servitude d'appui et d'accrochage de l'habillage du transformateur

Fonds servant : volume 3 (local transformateur)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Fonds dominant : volume 2 (parkings hôtel)

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 816-A n°146

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1^{er} Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P

Numéro 4202

Fonds servant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 1^{er} Juillet 2014 publié au service de publicité foncière de Marseille 1, le 18 Juillet 2014 volume 2014P

Numéro 4202

Le volume 3 (local transformateur) devra supporter sans indemnité une servitude d'accrochage de l'habillage du transformateur au profit du volume 2 (parkings hôtel)

Ladite servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, pour la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à 150 euros.

§ 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, le 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 l'Agence **PERIER GIRAUD** dont le siège social est sis 273 rue Paradis 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 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 (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 appartement au 4^{ème} étage du bâtiment B et d'un box dépendant d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LE PATIO DES CHARTREUX sis à Marseille (13004) 10, rue Sainte Adélaïde, cadastré section 816 A n°146 pour 28a 42ca

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 **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 €)**

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 1^{ER} Octobre 2024.