

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.88.77 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13006) 90, rue Dragon –, cadastré section 826 C n°272, Quartier Palais de Justice, pour 1a 30ca,

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **CDR CREANCES**, société par actions simplifiées au capital de 108.168.948,00 € dont le siège social est à PARIS (75007) 56 Rue de Lille inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 542 054 168 prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège es qualité.

Ayant pour Avocat Me **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant, 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille, TEL. 04.91.37.88.77 - pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par un contrat en date du 10 Mai 1991, la SDBO, filiale du Crédit Lyonnais, aux droits de laquelle se trouve la société CDR Créances, a consenti un prêt de 87.855.000 US\$ ultérieurement porté à 92.533.000 US\$, à [REDACTED] constituée par [REDACTED] afin de financer l'acquisition et la restructuration d'un immeuble à NEW YORK.

[REDACTED] n'ayant pas honoré les échéances du prêt, elle a été condamnée par un arrêt définitif du 12 Février 2003 à payer la somme de 95.837.522 US\$ correspondant aux sommes impayées augmentées des taxes versées à l'Etat de New-York.

Parallèlement, la société CDR Créances a engagé plusieurs actions en responsabilité contre les personnes physiques et les sociétés qu'elle estimait responsables de ce défaut.

Elle a notamment agi contre [REDACTED] et les sociétés de son groupe qu'elle accusait d'avoir participé à la vente frauduleuse de l'immeuble litigieux. Les parties ont transigé le 12 Juillet 2007. La société CDR Créances s'est désistée de ses actions contre [REDACTED] et ses sociétés et a cédé le 12 Juillet 2007 à une [REDACTED] sa créance sur [REDACTED] moyennant le prix de 105.000.000 US\$, tout en déclarant conserver le bénéfice des actions en responsabilité délictuelle contre [REDACTED], les membres de sa famille et son groupe.

En Avril et Mai 2006, la société CDR Créances a ainsi engagé une action en responsabilité devant les juridictions américaines contre [REDACTED]

[REDACTED] qu'elle accusait de s'être livrés à des manœuvres frauduleuses, notamment à l'aide de société écrans, afin de détourner les sommes prêtées.

Le 16 septembre 2011, la société CDR Créances SAS en tant que successeur de la société Banque Occidentale (SDBO) a obtenu de la cour suprême de l'Etat de New York, comté de New York (Etats-Unis d'Amérique) un jugement exécutoire de condamnation solidaire de [REDACTED]

[REDACTED] pour un montant de 135.359.331,39 \$ avec intérêts sur ce montant aux taux réglementaire à compter du 12 juillet 2007 pour un montant de 50.965.569,62 \$ plus coûts et dépenses pour un montant de 400 \$, représentant au total la somme de 186.325.301,01 \$.

Le jugement a été confirmé par la division des appels de la cour suprême de l'Etat de New York le 27 décembre 2012.

Par arrêt de cassation du 8 mai 2014, la cour d'appel de l'Etat de New York a, à nouveau, validé le jugement du 16 septembre 2011.

Par actes en date du 18 avril 2016, la société CDR Créances a fait assigner [REDACTED]

[REDACTED] devant le tribunal de grande instance de Paris pour voir prononcer l'exequatur du jugement en date du 16 septembre 2011 rendu par la Cour suprême de l'Etat de New York, condamner solidairement les défendeurs au paiement d'une somme de 10.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, condamner solidairement les défendeurs aux dépens en ce, compris les frais de traduction dont distraction au profit de Me Stéphane Bonifassi.

Par jugement rendu le 15 Novembre 2017 (RG 16/08452) le Tribunal de Grande Instance de PARIS a :

- déclaré exécutoire sur le territoire française le jugement rendu le 16 Septembre 2011 par la Cour suprême de l'état de New York (Etats Unis d'Amérique) ayant prononcé la condamnation solidaire de [REDACTED]

[REDACTED] à la somme de 135.359.331,39 US \$ avec intérêts sur ce montant au taux règlementaire à compter du 12 Juillet 2007 et à la somme de 50.965.569,62 US\$ plus frais et dépenses pour un montant de 400 US\$, représentant au total la somme de 186.325.301,01 US\$,

- ordonné l'exécution provisoire dudit jugement,

- condamné ensemble M [REDACTED]

[REDACTED] à payer à la société CDR

Créances la somme de 8.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M [REDACTED]

[REDACTED] aux dépens.

[REDACTED] ont interjeté appel de cette décision le 11 Décembre 2017.

[REDACTED] est décédé le 21 Décembre 2017.

Aux termes d'un arrêt rendu le 10 Novembre 2020 (RG 19/16977) la Cour d'Appel de PARIS a confirmé le jugement entrepris et condamné [REDACTED]

[REDACTED] (intervenante volontaire) à payer *in solidum* à la société CDR Créances la somme de 50.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

[REDACTED] ont formé un pourvoi contre cet arrêt.

Par arrêt rendu le 26 Janvier 2022, la première chambre civile de la Cour de Cassation a rejeté ce pourvoi et condamné M [REDACTED]

[REDACTED] à payer *in solidum* à la société CDR Créances la somme de 3.000 euros.

Aucun règlement n'étant pour autant intervenu la société CDR Créances a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Caroline BRESSAND, Huissier de Justice à NANTERRE (92000), en date du 11 Mars 2022, publié au service de la publicité foncière de Marseille 3 le 30 Mars 2022, Volume 2022 S n°77.

Aux termes dudit commandement il était fait sommation d'avoir à régler la somme de **CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLIONS CENT VINGT CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET VINGT TROIS CENTIMES (192 125 490,23 €)** selon décompte suivant arrêté au 1^{er} Janvier 2022 joint audit commandement :

DECOMPTE DE LA DETTE AU 01/01/2022

CAUSES DE LA CRÉANCE	DÉBIT	CRÉDIT	TVA
Créance du CDR en euros, en principal et intérêts, au 15/11/2017 (date du jugement d'exequatur) soit la contrevaletur en euros de la somme de 184 019 571,03 USD avec taux de change à 0,879, en vigueur au 01/01/2022)	161 753 202,93		
Article 700 (Arrêt du 29/06/2021)	3 000,00		
Article 700 (Jugement du 07/07/2016)	2 000,00		
Article 700 (Jugement du 15/11/2017)	8 000,00		
Article 700 (Arrêt du 10/11/2020)	50 000,00		
Intérêts légaux échus*	36 947 769,16		
Frais antérieurs	2 619,00		
Frais de procédure	758,11		21,18
Article A. 444-31 du code de commerce	660,00		110,00
Versements cumulés à déduire		6 642 518,97	
Total	198 768 009,20	6 642 518,97	131,18
Solde à payer en euros	192 125 490,23		

*Le détail des intérêts légaux échus se présente comme suit :

1°) Intérêts légaux échus sur condamnation au paiement de la créance du CDR suite au jugement d'exequatur du 15/11/2017 :

Intérêts au taux légal sur une base de 161 753 202,93 euros, calculés au jour le jour (avec imputation des règlements sur les frais, les intérêts puis le capital).

Du 15/11/17 au 31/12/17 à 0,90% Sur 161 753 202,9 = 187 456,45
 Du 01/01/18 au 07/02/18 à 0,89% Sur 161 753 202,9 = 149 876,53
 Du 08/02/18 au 18/06/18 à 5,89% Sur 161 753 202,9 = 3 419 374,08
 Du 19/06/18 au 30/06/18 à 5,89% Sur 161 753 202,9 = 313 225,11
 Du 01/07/18 au 04/07/18 à 5,88% Sur 161 753 202,9 = 104 231,11
 Du 05/07/18 au 24/07/18 à 5,88% Sur 160 432 075,3 = 516 898,96
 Du 25/07/18 au 11/12/18 à 5,88% Sur 160 432 075,3 = 3 618 292,72
 Du 12/12/18 au 19/12/18 à 5,88% Sur 160 432 075,3 = 206 759,58
 Du 20/12/18 au 31/12/18 à 5,88% Sur 160 432 075,3 = 310 139,38

Du 01/01/19 au 27/02/19 à	5,86%	Sur160 432 075,3 =	1 493 908,32
Du 28/02/19 au 30/06/19 à	5,86%	Sur160 432 075,3 =	3 168 115,93
Du 01/07/19 au 31/12/19 à	5,87%	Sur160 432 075,3 =	4 747 382,90
Du 01/01/20 au 30/06/20 à	5,87%	Sur160 432 075,3 =	4 695 780,92
Du 01/07/20 au 19/12/20 à	5,84%	Sur160 432 075,3 =	4 415 090,71
Du 20/12/20 au 31/12/20 à	5,84%	Sur160 432 075,3 =	308 029,58
Du 01/01/21 au 30/06/21 à	5,79%	Sur160 432 075,3 =	4 606 334,54
Du 01/07/21 au 01/01/22 à	5,76%	Sur160 432 075,3 =	4 683 737,52

Total intérêts : 36 944 634,34 euros

2°) Intérêts légaux échus sur condamnation à l'article 700 du CPC suivant arrêt du 29/06/2021 :

Intérêts au taux légal sur une base de 3 000,00 euros, calculés au jour le jour.

Du 29/06/21 au 30/06/21 à	0,79%	Sur	3 000,00 =	0,13
Du 01/07/21 au 01/01/22 à	0,76%	Sur	3 000,00 =	11,56

Total intérêts : 11,69 euros

3°) Intérêts légaux échus sur condamnation à l'article 700 du CPC suivant jugement du 07/07/2016 :

Intérêts au taux légal sur une base de 2 000,00 euros, calculés au jour le jour.

Du 07/07/16 au 25/09/16 à	0,93%	Sur	2 000,00 =	4,13
Du 26/09/16 au 31/12/16 à	5,93%	Sur	2 000,00 =	31,52
Du 01/01/17 au 30/06/17 à	5,90%	Sur	2 000,00 =	58,52
Du 01/07/17 au 31/12/17 à	5,90%	Sur	2 000,00 =	59,48
Du 01/01/18 au 18/06/18 à	5,89%	Sur	2 000,00 =	54,54

Total intérêts : 208,19 euros

4°) Intérêts légaux échus sur condamnation à l'article 700 du CPC suivant jugement du 15/11/2017 :

Intérêts au taux légal sur une base de 8 000,00 euros, calculés au jour le jour.

Du 15/11/17 au 31/12/17 à	0,90%	Sur	8 000,00 =	9,27
Du 01/01/18 au 07/02/18 à	0,89%	Sur	8 000,00 =	7,41
Du 08/02/18 au 18/06/18 à	5,89%	Sur	8 000,00 =	169,12

Total intérêts : 185,80 euros

5°) Intérêts légaux échus sur condamnation à l'article 700 du CPC suivant arrêt du 10/11/2020 :

Du 10/11/20 au 19/12/20 à	0,84%	Sur	50 000,00 =	46,03
Du 20/12/20 au 31/12/20 à	0,84%	Sur	50 000,00 =	13,81
Du 01/01/21 au 02/02/21 à	0,79%	Sur	50 000,00 =	35,71
Du 03/02/21 au 30/06/21 à	5,79%	Sur	50 000,00 =	1 173,86
Du 01/07/21 au 01/01/22 à	5,76%	Sur	50 000,00 =	1 459,73

Total intérêts : 2 729,14 euros

Total des intérêts cumulés du dossier (1°+2°+3°+4°+5°) : 36 947 769,16 euros

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 immeuble en copropriété sis à Marseille (13006) 90 Rue Dragon consistant en une maison à usage professionnel et d'habitation élevée d'un étage sur sous-sol et rez-de-chaussée sur 4 étages et d'un cinquième étage en retrait cadastré commune de Marseille – Quartier Palais de Justice – section 826 C n° 272 pour une contenance de 01a 30 ca.

Lesdits biens régis par un règlement de copropriété reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille, le 21 novembre 1966 publié alors au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 23 décembre 1966 volume 4892 n° 9.

Désignation des parties privatives mise en vente :

LE LOT NUMERO DOUZE (12) soit la propriété exclusive et particulière d'un appartement sis au 2^{ème} étage devant composé d'un hall, salle de séjour, une chambre, office, cuisine, cabinet de toilette avec water-closet, placard, rangement et balcon en façade sur la rue.

Avec les 135/1.000èmes indivis des parties communes.

LE LOT NUMERO NEUF (9) soit la propriété exclusive et particulière d'un compartiment de cave au rez-de-chaussée dudit immeuble et portant le numéro 7 sur le plan du rez-de-chaussée annexé au règlement de copropriété.

Avec les 2/1.000èmes indivis des parties communes.

D'après le procès-verbal de description

Le PV descriptif a été établi par Me Henri-Pierre VERSINI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP F. MASCRET – S. FORNELLI H-P VERSINI** le 6 Avril 2022.

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

L'appartement est situé au 2^{ème} étage côté rue.

Ce logement est composé d'un hall ouvert sur un vaste séjour, distribuant :

- un dégagement ouvrant sur une chambre et une salle d'eau,
- un couloir avec placard ouvrant sur un WC et une cuisine.

On y accède par une porte blindée équipée de deux serrures centrales de sécurité.

HALL D'ENTREE

Sol : faïencé en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture vétuste mais en bon état.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- un radiateur mural à eau
- un interphone.

SEJOUR

Cet espace est éclairé par deux doubles portes-fenêtres avec panneaux latéraux fixes, montants en bois, simples vitrages, fermées à l'extérieur par deux volets roulants mécaniques PVC, en bon état. L'ensemble ouvre sur un balcon étroit côté rue.

Sol : faïencé en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- deux radiateurs muraux à eau

DEGAGEMENT

On y accède depuis le hall par une porte de communication en bois.

Sol : faïence vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

CHAMBRE

On y accède par une porte de communication en bois.

Cette pièce est éclairée par une double porte-fenêtre avec panneaux fixes vitrés latéraux, ensemble montant bois, simple vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique, testé et fonctionnel. L'ensemble ouvre sur le même balcon étroit que le séjour.

Sol : faïence vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un radiateur mural à eau.

SALLE D'EAU

On y accède par une porte à galandage en accordéon et en mauvais état.
Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carreaux faïencés vétustes et en mauvais état.

Murs : recouverts en partie basse de faïence en mauvais état ; les parties peintes sont à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un évier fixation murale, surmonté d'un robinet mélangeur
- un radiateur mural à eau
- une cabine de douche équipée de portes battantes
- un receveur à douche et robinetterie complète.

COULOIR

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte de communication en bois.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : papier peint en partie basse vétuste ; les parties hautes sont peintes et à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipement :

- un placard fermé par une porte, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères. Les revêtements intérieurs du sol, des murs et du plafond sont défraîchis.

WC

On y accède par une porte de communication en bois.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : dalles vétustes mais à l'état d'usage.

Murs : recouverts en partie basse de petits carreaux faïencés vétustes mais à l'état d'usage ; les parties hautes sont peintes, le revêtement est en bon état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un tableau électrique.

CUISINE

Cette pièce communique avec le couloir.

Cet espace est éclairé par une porte-fenêtre à double battant, montants en bois, simples vitrages, surmontée d'une imposte vitrée ; l'ensemble ouvrant sur une loggia, laquelle est fermée par un volet roulant mécanique.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en mauvais état apparent.

Plafond : badigeon en mauvais état apparent.

Equipements :

- un radiateur à eau, fixation murale
- une cuisine linéaire avec meubles bas et meubles hauts, ainsi qu'un plan de travail avec évier double bac en inox surmonté d'un robinet mélangeur et une plaque quatre feux.
- Une chaudière à gaz.

LOT N°9 : LA CAVE

La cave située au rez-de-chaussée dudit immeuble n'est pas identifiable.

TRES IMPORTANT

Le lot n°12 (appartement) est occupé par [REDACTED] depuis le 1^{er} Juillet 2004, suivant bail annexé au procès-verbal de description.

Le loyer mensuel charges comprises est de 775,03 euros au 1^{er} Avril 2022.

Le bien est actuellement géré par l'agence GESTION IMMOBILIERE DU MIDI ayant son siège social à MARSEILLE 6, rue du Jeune Anarcharsis.

Le syndic de la copropriété est le cabinet FONCIA VIEUX PORT.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de 59,86 m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 7 Mai 2021 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] susnommée, par suite des faits suivants :

Acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Jacques MARTEL-REISON, Notaire Associé à Marseille, les 14 et 15 septembre 1992 publié

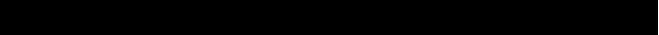
au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 21 octobre 1992 volume 92 P n° 5126,

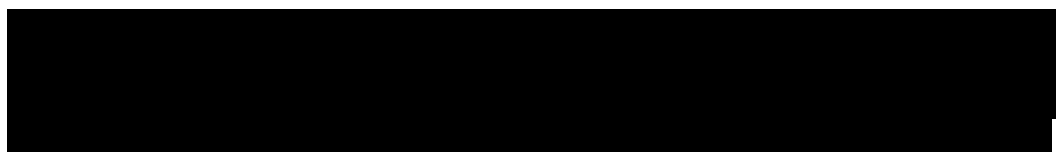
De



Moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000,00 FRANCS) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE GENERALE aux termes du même acte et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objets des présentes appartenaient antérieurement à  par suite de l'acquisition faite alors qu'ils étaient célibataires, conjointement et indivisément à raison de moitié chacun de :



Aux termes d'un acte reçu par Me DEVICTOR, Notaire associé à ROQUEVAIRE le 21 Septembre 1988 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 19 Octobre 1988, volume 88P n°5323.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 310.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

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 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 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 éléction 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 VIEUX PORT 1, rue Beauvau 13001.

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la faction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

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

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

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de

l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (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 en copropriété sis à MARSEILLE (13006) 90, rue Dragon –, cadastré section 826 C n°272, Quartier Palais de Justice, pour 1a 30ca,

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en un lot de vente par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**.

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 19 Mai 2022.