

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.04.91.37.33.96 – 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 de type studio situé au 1^{er} étage escalier B d'un ensemble immobilier dénommé LE MAJOR sis à MARSEILLE (13014) 100 avenue du Merlan, cadastré section 893 D n°200 pour 15a 19ca.,

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

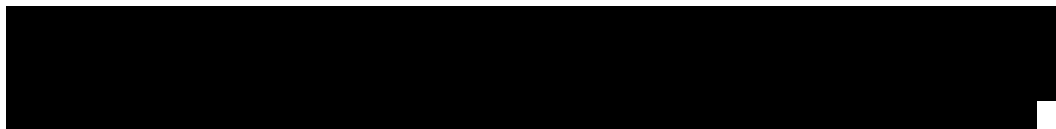
La présente vente est poursuivie à la requête de :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 150 000 000 euros, dont le siège social est situé 116 Cours Lafayette- BP 3276 – 69404 LYON CEDEX 03, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 384 006 029, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de 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.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12.

Et ayant pour avocat plaidant Maître **Jean-Laurent REBOTIER**, avocat associé de la **SELAS AGIS**, du Barreau de LYON, demeurant en ladite ville 45 rue Vendôme 69006 LYON.

A L'ENCONTRE DE :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Caisse d'Epargne a consenti à [REDACTED] :

Un prêt PH PRIMO REPORT n°10278 02412 00021076303 d'un montant de 85.425,64 euros d'une durée de 300 mois, au taux d'intérêts de 4,09% l'an.,

La première échéance a été fixée le 15 Mai 2011 et la dernière le 15 Avril 2036.

Ce prêt avait pour objet de financer l'acquisition d'un logement neuf acquis en l'état futur d'achèvement sis 100 avenue du Merlan, ci-après plus amplement désigné.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Me Christophe SARDOT, Notaire associé de la SCP « Yves TOUZET, François BREMENS, Martine PREBOIS, Odile FONTVIEILLE, Christophe SARDOT ET Vincent SERIS » notaires associés, titulaires d'un office notarial à LYON, dans le 6^{ème} arrondissement 139, rue Vendôme le 30 Mars 2011 dont une copie authentique a été publiée au SPF de MARSEILLE 3 le 13 Mai 2011, volume 2011P n°4062.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et une inscription d'hypothèque conventionnelle ont été publiées auprès du service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 16 Mai 2011 sous les références 2011V n°3288.

La Caisse d'Epargne bénéficie ainsi du privilège institué par l'article 2103 § 2 du Code Civil lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé à [REDACTED], savoir :

- une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 30 Janvier 2020 d'avoir à régler la somme de 6.462,50 €.
- une lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la déchéance du prêt, la somme de 93.153,73 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

Faute de remboursement la Caisse d'Epargne a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Florian MATRAY VIVIERE, Commissaires de Justice Associés à SAINT-ETIENNE, en date du 14 Février 2024 publié au 3ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 2 Avril 2024 volume 2024 S n° 98.

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 (13014) dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé LE MAJOR, Résidence « Le MAJOR » - 100, avenue du Merlan, Cadastré section 893 D n°200, lieudit 100, avenue du Merlan pour 15a 19ca

Et plus particulièrement le lot numéro **QUATRE VINGT DOUZE (92) :**

Un appartement de type studio situé au 1^{er} étage escalier B portant le numéro 118 au plan du premier étage comprenant : kitchenette/séjour avec placards, salle d'eau/WC, entrée

Et les 70/10.000èmes des parties communes et charges générales de la copropriété.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me Xaver CAFLERS, notaire associé de la SCP « Patrick Joël postillon, Max OUKNINE, Carol DOMENGE, François-Régis PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI, Franco BUCCERI, Xavier CAFLERS, Vincent SAUVAGE » titulaire d'un office notarial sis à NICE (06000) le 26 Juin 2009 dont une copie authentique a été publiée au SPF de MARSEILLE 3 le 30 Juillet 2009, volume 2009P n°4039.

D'après le procès-verbal de description

Maître Emeric BERNARD, Commissaire de Justice Associé, a établi le 15 Mars 2024 le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 14^{ème} arrondissement, quartier NORD.

Cette zone est desservie par plusieurs lignes de Bus.

Il s'agit d'un studio situé au premier étage de l'escalier B, portant le numéro 118 de la résidence Le Major, située 100, avenue du Merlan à 13014 MARSEILLE.

Intérieur :

Entrée :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs et le plafond sont peints et en bon état.

Cette partie du logement est équipée d'un point lumineux et d'un visiophone.

Salle de douches/toilettes :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

La faïence murale est en bon état.
Les murs et le plafond sont peints.
Cette pièce est équipée de :
Un lavabo avec robinet mélangeur, sur un meuble à une porte,
Un miroir mural à deux points lumineux,
Un bac de douche avec robinet mélangeur, flexible et pommeau de douche
Une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale et abattant,
Un chauffe-serviettes.

Pièce principale avec coin cuisine :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.
Les murs et plafond sont peints. Cette pièce est éclairée par une fenêtre à deux ouvrants avec huisserie en PVC, équipée de volet roulant manuel.
Cette pièce est équipée de :
- Un point lumineux,
- Un plan de travail avec évier en inox et robinet mélangeur,
- Une plaque de cuisson à deux feux,
- Une hotte aspirante,
- Deux placards et un placard mural,
- Un convecteur électrique.

Nous notons la présence de mobilier, à savoir une armoire avec des étagères et deux points lumineux, un lit, une chaise haute, un micro-ondes et un petit réfrigérateur.

Généralités :

Superficie totale Loi Carrez :

La surface totale du bien est de 15,37 m2 tel que cela résulte du certificat de surface Carrez réalisé par Monsieur NASRATY.
Les diagnostics immobiliers ont également été réalisés par Monsieur NASRATY ce jour.

Conditions d'occupation :

Il s'agit d'une résidence de meublés gérée par l'agence RESIDIS à PARIS.

Il est ici précisé qu'un bail commercial de biens immobiliers meublés entre [REDACTED] et la société dénommée PARK&SUITES le 2 Mars 2011 pour une durée de 9 années, renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer annuel hors taxes de 2.669 euros assujéti à la TVA au taux de 5,5 % soit 2.815, 80 euros TTC.
Une copie dudit bail est demeurée annexée au présent cahier des conditions de vente.

Syndic :

Le syndic est la société GESPAC située 96 rue Borde, 13008 MARSEILLE.

Situation d'urbanisme

Une lettre de renseignements d'urbanisme délivré par la SARL TERRANOTA le 29 Septembre 2023 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 de Me Xavier CAFLERS, Notaire à NICE en date du 30 Mars 2011, publié au SPF de MARSEILLE 3 le 13 Mai 2011, volume 2011P n°4062 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE NEUF CENT TRENTE SIX EUROS (80936 €) s'appliquant :

- Aux biens immobiliers :
A la somme TTC de 77.946 €
Soit un prix HT de 65.172 €
Et une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,6 % de 12.774 €

- Au mobilier :
A la somme TTC e 2.990 €
Soit un prix HT de 2.500 €
Et une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,6 % de 490 €.

Ce prix a été payé comptant par la comptabilité du Notaire et quittancé dans l'acte sous réserve de l'encaissement des chèques.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Il résulte du titre de propriété sus visé qu'antérieurement [REDACTED] était devenue propriétaire du terrain sur lequel était alors en cours de construction l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Me AMALVY, Notaire à MAUSSANE LES ALPILLES le 26 Juin 2009 dont une expédition a été publiée au SPF de MARSEILLE le 10 Juillet 2009, volume 2009P n°3608.

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.

§ 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 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 est la **société GESPAC 96, rue Borde 13008 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 mэрule.

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 (débitеur 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 de type studio situé au 1^{er} étage escalier B d'un ensemble immobilier dénommé LE MAJOR sis à MARSEILLE (13014) 100 avenue du Merlan, cadastré section 893 D n°200 pour 15a 19ca.,

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 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille
sur une mise à prix de **VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €)**.

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 22 Mai 2024.