

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 dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13008), quartier LE ROUET, dénommé « Les Allées du Prado », 13 Allée Turcat Méry, cadastré section 842 A n°57-149-94-95-96-97, B6 et B170,

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 :

1/ La société **MMA IARD**, Société Anonyme au capital de 537.052.368 €, inscrite au RCS de LE MANS, sous le numéro 440 048 882,

2/ La société **MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES**, Société d'Assurance Mutuelle à Cotisations Fixes, inscrite au RCS de LE MANS sous le numéro 775 652 126,

Ayant toutes deux leur siège social 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Toutes deux venant aux droits de la société COVEA Caution par fusion-absorption de portefeuilles de contrats de sociétés d'assurances par décision de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution n° 2015-C-83 en date du 22 octobre 2015, publiée au Journal Officiel le 16 décembre 2015.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La société COVEA CAUTION est l'assureur du barreau de MARSEILLE pour les risques de non représentation des fonds des avocats. Elle a, à ce titre été conduite à régler les indemnités afférantes à des sinistres pour lesquels [REDACTED], [REDACTED] était poursuivi.

Le 5 Avril 2013, La société COVEA CAUTION, subrogée dans les droits des clients de [REDACTED] a fait assigner ce dernier devant le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE aux fins de le voir condamner au remboursement des sommes qu'elle a réglée.

Par jugement réputé contradictoire en date du 13 Février 2014 le Tribunal de grande Instance d'AIX EN PROVENCE a condamné [REDACTED] à verser à la société COVEA CAUTION la somme de 203.664,62 euros outre intérêts au taux légal à compter du 26/09/2012 pour la somme de 169.164,62 euros et à compter du 05/04/13 pour la somme de 34.500 euros, ainsi que la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

[REDACTED] a relevé appel de ce jugement.

Aux termes d'un arrêt contradictoire au fond rendu le 5 Février 2015 la 1^{ère} chambre B de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a confirmé en toutes ses

dispositions le jugement rendu le 13 Février 2014, et y ajoutant a condamné [REDACTED] à payer à la société COVEA CAUTION la somme supplémentaire de 29.554,54 euros ainsi que la somme supplémentaire de 1000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 7 Juin 2016, [REDACTED] a formé un pourvoi à l'encontre de cet arrêt.

Ce pourvoi a été rejeté aux termes d'un arrêt rendu par la deuxième chambre civile de la cour de cassation le 11 Mai 2017.

Faute d'exécution, les sociétés MMA IARD et MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES venant toutes deux aux droits de la société COVEA Caution par fusion-absorption de portefeuilles de contrats de sociétés d'assurances par décision de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution n° 2015-C-83 en date du 22 octobre 2015, publiée au Journal Officiel le 16 décembre 2015, ont fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer suivant acte de Me FORNELLI, huissier de justice associé à MARSEILLE en date du 1^{er} Juillet 2020.

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 situé à MARSEILLE (13008), Quartier LE ROUET, Avenue du Prado, constituant le LOT DE VOLUME NUMERO VINGT DEUX créé aux termes de l'état descriptif de division en volume et de ses modificatifs dont il sera ci-après parlé, de l'ensemble immobilier dénommé « LES ALLES DU PRADO », cadastré section 842 A n°57-149-94-95-96-97, B6 et B170,

Ledit immeuble consistant en un bâtiment à usage principal d'habitations en façade sur la voie « Allées Turcat Méry » et terrasse à l'arrière, élevé de sept étages sur rez-de-chaussée et comprenant deux cages dénommées « cage A » et « cage B ».

Le lot numéro VINGT DEUX MILLE TREIZE (22013) :

Soit un appartement de type T3B, numéro 502A, situé au 5^{ème} étage de la cage A, composé de hall, séjour, cuisine, deux chambres avec placard, salle de bains, water-closet, dégagement, loggia commune au séjour et à une chambre, loggia commune à la cuisine et à l'autre chambre,
Et les 302/10000èmes indivis des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet de règlements de copropriété et états descriptif de division publiés les :

- 26 Janvier 1990, volume 90P n°681,
- 20 Novembre 1992, volume 92P n°8444,

Et actes modificatifs publiés les :

- 4 Février 1991, volume 91P n°975,
- 26 Juin 1991, volume 91 P n°4750,
- 20 Novembre 1992, volume 92P n°8439.

D'après le procès-verbal de description

Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à Marseille, a établi 24 Juillet 2020 le procès-verbal des biens annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il apparaît que le bien poursuivi est sis à MARSEILLE (13008) 13, Allée Turcat Méry – Les Allées du Prado.

LOT N°22013

APPARTEMENT SITUE AU 5^{ème} ETAGE CAGE A

L'appartement se compose :

D'un hall d'entrée,
D'une cuisine,
D'une loggia,
D'un dégagement desservant deux chambres, une salle de bains, un WC,
D'un séjour

HALL D'ENTREE :

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un oeilleton.

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

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

Equipements :

Un visiophone,

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

CUISINE :

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage

Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas,

Un évier double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude, eau froide,

Une prise d'eau avec évacuation d'eau pour appareil électroménager

Un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre en PVC simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce conduit à une loggia.

LOGGIA :

Elle est délimitée par un muret maçonné surmonté d'un garde-corps métallique.

Sol : carrelage en état d'usage.

Equipements :

- Un store banne actionné à l'aide d'une manivelle.

Le lambrequin de la toile de store est abîmé.

DEGAGEMENT :

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

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

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

PREMIERE CHAMBRE :

Sol : moquette rase en état d'usage.

Plinthes : bois en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par deux portes
- Un convecteur électrique.

La pièce voit le jour par une porte-fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette chambre conduit à la même loggia que la cuisine.

SALLE-DE-BAINS :

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un carrelage en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

Equipements :

Une baignoire surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude, eau froide, flexible de douche et douchette,

Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude, eau froide,

Un meuble sous lavabo deux portes,

Un bidet surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide,

Un convecteur électrique,

Une VMC.

WC:

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

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

Equipements :

Une VMC,

Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale.

SECONDE CHAMBRE :

Sol : moquette rase en état d'usage.

Plinthes : bois en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par trois portes,
- Un convecteur électrique
- Un climatiseur

La pièce voit le jour par une porte-fenêtre à double battant double vitrage cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE :

Elle est délimitée par un muret maçonné surmonté d'un garde-corps avec plexiglass.

Sol : carrelage en état d'usage.

Equipements :

- Deux store bannes électriques

SEJOUR :

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Un climatiseur,
- Un convecteur électrique,
- Un placard à usage de rangement et de penderie, protégé par deux portes miroirs coulissantes.

La pièce voit le jour par une baie vitrée coulissante cadre aluminium quatre vantaux, simple vitrage, en double fenêtre, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce conduit à la même terrasse que celle de la 2^{ème} chambre.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le requis.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA CASAL et VILLEMAIN 66 Avenue du Prado 13006 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur stipule une surface Loi Carrez de **72,59 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 16 Septembre 2019 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ce bien appartient à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition en état futur d'achèvement suivant acte reçu par Me SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 9 Novembre 1992 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 Janvier 1993, volume 93P, n°10.

[REDACTED]

Moyennant le prix de 804.000 francs TTC, ledit prix stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, intégralement quittancé depuis.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement le bien immobilier objet des présentes appartenait à la [REDACTED], savoir :

- les constructions pour les avoir faites édifier,
- et le volume par suite de l'acquisition faite de [REDACTED]

[REDACTED] 7,
Suivant acte reçu par Me SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 15 Octobre 1992. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte le VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE.

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 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, 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 Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété. Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est le CITYA CASAL et VILLEMALIN 66, Avenue du Prado 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 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 (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 d'un appartement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE

(13008), quartier LE ROUET, dénommé « Les Allées du Prado », 13 Allée Turcat Méry, cadastré section 842 A n°57-149-94-95-96-97, B6 et B170,

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 DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, Salle Borély – rez-de-chaussée, 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 conditions de vente, 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 8 Octobre 2020.