

## **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.04.13.24.13.63 – 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 studio et d'un emplacement de parking dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Le Campus II » sis à MARSEILLE (13014) 6, Traverse du Château Vento cadastré section 893 E n°204, pour 53a 32ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE QUINZE MILLE QUATRE CENTS EUROS  
(15.400,00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée **B-SQUARED INVESTMENTS SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 102 000 € dument établie et existant conformément aux lois de droit du Luxembourg dont le siège est situé 9 rue Joseph Junck – 1839 LUXEMBOURG, enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266 prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.

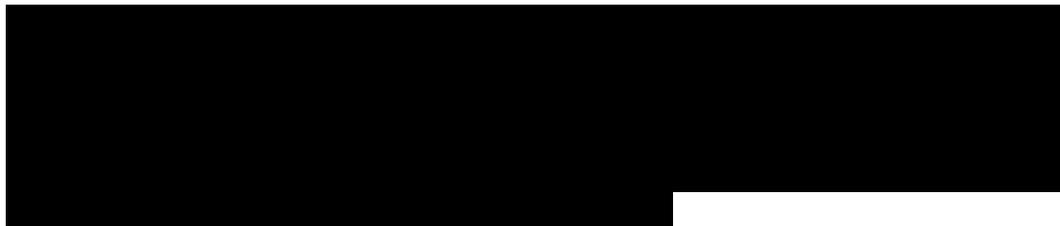
Venant aux droits de la **SAS VERALTIS ASSET MANAGEMENT** (anciennement **NACC**), société par actions simplifiée au capital de 3.608.334 € inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 407 917 111, dont le siège social est 37, Bd Suchet 75016 Paris agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège,

Elle-même venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice

En vertu d'un contrat de cession de créance en date du 30 avril 2022 et des dispositions des articles 1321 et suivants du Code civil.

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.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

### **A L'ENCONTRE DE :**



## **CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Suivant acte reçu par Me Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE le 30 Avril 2010, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à la société dénommée [REDACTED] un prêt n°7670275 PRIMO ECUREUIL MODULABLE d'un montant de 58.613,82 euros au taux hors assurance de 3,95 % l'an fixe d'une durée de 25 ans.

Ce prêt était destiné à financer l'acquisition des biens et droits immobiliers objets des présentes.

Suivant acte de cession en date du 21 Septembre 2018 la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a cédé à la société NACC, société par actions simplifiée au capital de 9.032.380 € inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 407 917 111, dont le siège social est 37, boulevard Suchet 75016 PARIS un ensemble de créances incluant la créance détenue à l'encontre de la [REDACTED].

Suivant acte de cession en date du 30 Avril 2022 la société NACC, sus nommée a cédé à B-SQUARED INVESTISSEMENT SARL, sus nommée également un ensemble de créances incluant la créance détenue à l'encontre de la [REDACTED].

Par ailleurs, le 30 Avril 2022 la société B SQUARED INVESTMENTS SARL a désigné la société NACC comme son recouvreur et mandataire pour les besoins du recouvrement de la créance détenue à l'encontre de la [REDACTED].

Agissant en vertu de l'acte notarié reçu par Me Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE LE 30 Avril 2010, la société B-SQUARED INVESTMENTS SARL a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Franck MASCRET, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date du 13 Février 2023, publié au service de la publicité foncière de Marseille 3 le 11 Avril 2023, Volume 2023 S n°77.

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 situé à MARSEILLE (13014), 6, Traverse du Château Vento, dénommé « Le Campus II »,  
Cadastré section 893 E, numéro 204, lieudit Traverse du Château Vento, pour 53a 32ca,

**Le lot numéro SOIXANTE DIX (70) :**

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le numéro AO/11 sur le plan annexé au règlement de copropriété, comprenant un hall, un séjour avec kitchenette, une salle d'eau avec water-closet, une terrasse de 6,97m<sup>2</sup>,

Et les 50/10.000èmes indivis des constructions

Et les 108/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

**Le lot numéro DEUX CENT QUARANTE SIX (246) :**

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 11 sur le plan des parkings extérieurs annexé au règlement de copropriété

Avec les 7/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 CHOURAQUI, Notaire à MARSEILLE le 3 Février 1998 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 Mars 1998, volume 1998P numéro 1862.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 15 Mai 1998 et publiée audit bureau des hypothèques le 27 Mai 1998, volume 1998 P numéro 3319.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Me CHOURAQUI, Notaire à MARSEILLE le 15 Mai 1998 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 27 Mai 1998, volume 1998P numéro 3319.

**D'après le procès-verbal de description**

Le PV descriptif a été établi par Me Franck MASCRET, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP F. MASCRET – S. FORNELLI H-P VERSINI** le 17 Mai 2023.

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

Le bien est situé 6 Traverse du Château Vento, LE CAMPUS II, Bat A, Apart n°A0111, 13014 MARSEILLE, au rez-de-chaussée.

**LOT N°70 : STUDIO SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE**

Le studio dont il s'agit est composé d'une entrée distribuant :  
une pièce principale avec kitchenette

- une pièce d'eau avec WC

- un balcon.

### **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage.

#### Equipements :

- un tableau électrique comprenant : compteur EDF, disjoncteur et tableau fusibles
- un placard à usage de rangement.

### **SEJOUR / KITCHENETTE**

#### Côté séjour :

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet mécanique et par une grille double battant, ouvrant sur un balcon.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

#### Equipement :

- un convecteur électrique.

#### Côté kitchenette :

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé.

#### Equipements :

- un évier inox bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- une plaque de cuisson, deux feux gaz
- un placard mural
- une VMC.

### **BALCON**

Le sol est recouvert d'une moquette dégradée.

Ce balcon est délimité par un mur maçonné, surmonté d'un garde-corps métallique.

### **PIECE D'EAU / WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

#### Equipements :

- un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette
- un WC chasse basse
- une vasque encastrée dans un plateau stratifié, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un cumulus électrique
- un convecteur électrique.

### **LOT N°246 EMPLACEMENT PARKING**

Ce lot est situé dans l'enceinte de la copropriété.

Il est individualisé par le n°11 peint sur le sol.

Ce numéro est très peu visible.

L'emplacement est situé à gauche du portail de la résidence.

#### **TRES IMPORTANT**

Les lieux seraient occupés par [REDACTED], d'après [REDACTED], que nous avons rencontré sur place et qui nous précise qu'elle est en situation irrégulière sur le territoire national.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MARSEILLE, Rue Edouard Alexander, 13010 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **18,06 m<sup>2</sup>**.

#### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 20 Décembre 2022 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 par Me Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, le 30 Avril 2010 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 15 Juin 2010, volume 2010P n°3873,

De [REDACTED]

Moyennant le prix de QUARANTE TROIS MILLE EUROS (43.000 €) payé comptant au moyen du prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE CEPAC sus relaté par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

### **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient antérieurement à [REDACTED], sus nommé, par suite de l'acquisition en l'état futur d'achèvement qu'il en avait faite, alors qu'il était célibataire de [REDACTED]

Suivant acte reçu aux minutes de Me Gabriel MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE le 30 Avril 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 34.148, 58 euros qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte de la façon suivante :

- à concurrence de la somme de 20.489,15 Euros comptant,
- le solde au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 Juin 1998, volume 1998 P, numéro 3977.

## **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 DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

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

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

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

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

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

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

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

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

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

**Le syndic de la copropriété est le cabinet FONCIA MARSEILLE, rue Edouard Alexander 13010 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<sup>ème</sup> 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 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 studio et un emplacement de parking dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Le Campus II » sis à MARSEILLE (13014) 6, Traverse du Château Vento cadastré section 893 E n°204, pour 53a 32ca.

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, Salle n° 8 - rez-de-chaussée - 25 Rue Edouard Delanglade - 13006 Marseille sur une mise à prix de **QUINZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (15.400,00 €)**.

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 9 Juin 2023.