

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – 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 dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 30, rue des Trois Rois, cadastré section 825 A n°73 :

- d'un local à usage de magasin (lots de copropriété n° 1, 2 et 3) au rez-de-chaussée,
- d'un appartement au premier étage (lots de copropriété n°4 et 5)
- d'un appartement au deuxième étage (lot de copropriété n°6)

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

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

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

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par acte d'huissier en date du 18 mars 2024, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, a assigné [REDACTED] devant le Tribunal judiciaire de Marseille, au visa des articles 2308 et suivants du code civil, aux fins de condamner [REDACTED] à lui payer la somme de :

- 87 316,57 € outre les intérêts au taux légal à compter du 13 février 2024 et jusqu'à parfait paiement,
- 3 013 € d'honoraires d'avocat au titre des frais postérieurs à la dénonciation faite par la caution aux débiteurs des poursuites dirigées contre elle.
- 708 € au titre des frais d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire.
- aux entiers dépens de la première instance.

A titre subsidiaire 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

[REDACTED], cité à domicile, n'a pas constitué avocat

Le demandeur a produit l'offre de prêt signé par [REDACTED] le 19 mai 2011 stipulant l'engagement de caution de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, la mise en demeure valant déchéance du terme du 19 décembre 2023, reçu par [REDACTED] le 22 décembre, la quittance subrogative par laquelle la Caisse d'Epargne reconnaît avoir reçu de la compagnie Européenne de Garanties et Cautions la somme de 87.316,57 euros en date du 13 février 2024 et la mise en demeure adressée par la caution le 23 février 2024.

[REDACTED] ne justifie pas avoir procédé au règlement de la somme sollicitée par la caution.

La caution a sollicité en outre le remboursement de la somme de 3013 euros au titre des frais d'avocat engagés pour le recouvrement de sa créance et produit une facture en date du 21 mars 2024 et 708 euros au titre des frais d'inscription d'hypothèque provisoire.

Par jugement en date du jugement rendu le 20 Mars 2025 la 3^{ème} chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 24/03366) a :

« Condamné [REDACTED] à payer à COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de :
— 87 316,57 € outre les intérêts au taux légal à compter du 13 février 2024
— 3 013 € d'honoraires d'avocat,
— 708 € d'inscription d'hypothèque provisoire,

Condamné [REDACTED] aux entiers dépens,

Rappelé que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Rejeté les prétentions pour le surplus ».

Ce jugement a été signifié le 28 Avril 2025 et est actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 6 Juin 2025.

Le règlement de ces sommes n'étant pas intervenu la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à Monsieur FORMISANO un commandement de payer valant saisie immobilière le 5 Novembre 2025 suivant acte de Me Marion MICHAUT, Commissaires de Justice à Marseille.

C'est en vertu de ce commandement publié au 3^{ème} bureau du service de publicité Foncière de Marseille le 19 Décembre 2025 volume 2025S n° 299 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 (13006) 30, rue des Trois Rois,
Cadastré section 825 A n°73, lieudit 30 rue des Trois Rois pour 78ca

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Le lot numéro UN (1) :

La propriété exclusive et particulière du local à usage de magasin s'ouvrant par une porte fenêtre sur la rue des Trois Rois avec arrière magasin donnant par une ouverture sur une cour couverte à usage exclusif et particulier dudit lot

Et les 204/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro DEUX (2) :

La propriété exclusive et particulière d'un petit local à usage de water-closet situé au rez-de-chaussée sous la montée d'escalier

Et les 5/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro TROIS (3) :

La propriété exclusive et particulière d'un réduit obscur au rez-de-chaussée sous la montée d'escaliers

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé qu'il résulte du titre de propriété que ces trois lots ont été réunis.

AU PREMIER ETAGE :

Le lot numéro QUATRE (4) :

La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant d'une cuisine avec placard éclairée par une fenêtre sur la rue des Trois Rois, communiquant avec une pièce éclairée par une fenêtre sur la même rue

Et les 98/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro CINQ (5) :

La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant en entrant d'une cuisine éclairée par une fenêtre sur cour, dans cette pièce se trouve un WC obscur, ladite cuisine communiquant avec une pièce éclairée par une fenêtre sur la cour,

Et les 90/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé qu'il résulte du titre de propriété que ces deux lots ont été réunis pour ne former qu'une seule unité d'habitation.

AU DEUXIEME ETAGE :

Le lot numéro SIX (6) :

La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant en entrant d'une salle de séjour avec cuisine éclairée par une fenêtre sur la rue des Trois Rois et avec une pièce éclairée par une fenêtre sur cour, cette dernière donnant accès à une petite chambre obscure et avec une salle de bains avec WC éclairée par une fenêtre sur cour.

Et les 193/1.000èmes 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 Pierre GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 18 Juillet 1980 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE les 12 Août et 16 Septembre 1980, volume 3061 numéro 2.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Me Pierre GOUBARD, notaire à MARSEILLE le 25 Mai 1983 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau

des hypothèques de MARSEILLE les 17 Juin et 8 Septembre 1983, volume 3863, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Me Nathalie FIORA, Notaire à MARSEILLE le 16 Septembre 2022, publié audit bureau des hypothèques le 20 Septembre 2022, volume 2022P n°30524.

D'après le procès-verbal de description

Maître Marion MICHAUT, Commissaire de Justice Associée à Marseille, a établi le 3 décembre 2025 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que :

A/ AU REZ-DE-CHAUSSEE

Les trois lots décrits ci-dessous ont été réunis (selon le titre de propriété).

LOT N°1

LOCAL A USAGE DE MAGASIN

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière du local à usage de magasin s'ouvrant par une porte fenêtre sur la rue des Trois Rois avec arrière magasin donnant par une ouverture sur une cour couverte à usage exclusif et particulier dudit lot,

Et les 204/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

LOT N°2

PETIT LOCAL

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière d'un petit local à usage de water-closet situé au rez-de-chaussée sous la montée d'escalier,

Et les 5/ 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales »

LOT N°3

PIECE NOIRE A USAGE DE REDUIT

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière d'un réduit obscur au rez-de-chaussée sous la montée d'escaliers,

Et les 2/ 1. 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

Où étant, au-devant du local commercial, je rencontre [REDACTED] [REDACTED] femme du gérant de la [REDACTED], exploitant les lieux en un restaurant dénommé [REDACTED] avec laquelle j'avais au préalable pris rendez-vous. Elle nous laisse librement visiter les lieux.

Ce local comprend au fond à droite des toilettes puis une réserve donnant sur une cuisine.

L'accès du local s'effectue uniquement depuis la Rue, par une porte coulissante vitrée, comprenant à droite une imposte fixe vitrée, montants PVC, et fermées à l'extérieur par un rideau métallique tagué à ouverture manuelle.

La façade autour de cette entrée est recouverte de peinture formant un dessin. Au-dessus du rideau métallique, présence d'une enseigne éclairée par deux spots et d'un bloc de climatisation extérieure.

Au-devant de cette porte, au sol, présence d'une avancée carrelée formant une marche.

PIECE PRINCIPALE :

J'accède à la pièce principale.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en bon état. Au fond de la pièce, présence d'une marche recouverte de parquet, en état d'usage.

Le mur encadrant l'entrée et le mur face à celle-ci sont recouverts d'un enduit, en état d'usage. Les murs gauche et droit sont recouverts en partie basse de briques de parement et en partie haute d'un enduit, ensemble en état d'usage.

A gauche du mur d'en face, présence d'une cloison recouverte de briques rouges décoratives.

Le plafond est composé de lambris, dont plusieurs lattes sont manquantes au niveau des rechapés sur la droite.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Trois éclairages,

Une climatisation réversible de marque MITSUBISHI,

Un bloc BAES,

Un ensemble de prises et interrupteurs,

Un disjoncteur général et un tableau électrique, cachés dans un placard,

Une porte en bois au fond de la pièce principale donnant sur la cuisine, condamnée mais découpée en son centre en arrondie.

TOILETTE :

Depuis la pièce principale, j'accède sur la droite aux toilettes par une porte pleine moulurée en bois équipée de poignées et de plaques de propreté en métal, et d'un verrou, en bon état. Encadrement en bois, en bon état également. Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en bon état.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en bon état.

Plafond : en pente recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un bloc WC sur pied, avec couvercle et abattant,
- Une trappe au-dessus du WC,
- Un meuble avec vasque, mitigeur/mélangeur et deux tiroirs en bois,
- Un interrupteur,
- Une aération,
- Un ensemble de spots fonctionnels au plafond.

RESERVE :

De retour dans la pièce principale, j'accède à la suite des toilettes à une réserve par une porte pleine moulurée en bois équipée de poignées et de plaques de propreté en métal, en bon état. Encadrement en bois, en bon état également.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en bon état.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en bon état. Présence, dans le mur gauche, d'une ouverture arrondie donnant sur la pièce principale.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un ensemble de prises et interrupteurs,
- Un ensemble de spots fonctionnels au plafond.

CUISINE :

Enfin, depuis la réserve, j'accède à la dernière pièce de ce local : une cuisine. L'accès s'effectue sans porte et est marqué au sol par une marche.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage anti-dérapants et comprenant un siphon de sol, en bon état.

Plinthes : en PVC, en état d'usage.

Murs : recouverts de carreaux de faïence, en bon état. Présence, dans le mur gauche, d'une ouverture arrondie donnant sur la pièce principale, déjà constatée.

Plafond : recouvert d'une peinture de couleur blanche, en état d'usage. Je relève des traces d'humidité.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un ensemble de prises et interrupteurs,

Deux panneaux lumineux au plafond,

Un ballon d'eau-chaude,

Une aération,

Une petite fenêtre, en hauteur, à deux vantaux, double vitrage, montants PVC.

B / AU PREMIER ETAGE

Les deux lots décrits ci-dessous ont été réunis, pour ne former qu'une seule unité d'habitation (selon le titre de propriété).

LOT N°4

APPARTEMENT DONNANT SUR RUE

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant d'une cuisine avec placard éclairée par une fenêtre sur la rue des Trois Rois, communiquant avec une pièce éclairée par une fenêtre sur la même rue, Et les 98/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

LOT N°5

APPARTEMENT DONNANT SUR COUR

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

*« La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant en entrant d'une cuisine éclairée par une fenêtre sur cour, dans cette pièce se trouve un WC obscur, ladite cuisine communiquant avec une pièce éclairée par une fenêtre sur la cour,
Et les 90/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.»*

Au-devant de l'immeuble, je rencontre un homme qui vient à ma rencontre. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente les personnes qui m'accompagnent. Il me déclare être Monsieur [REDACTED], propriétaire et occupant de l'appartement du 1^{er} étage. Il nous laisse librement visiter les lieux.

L'appartement est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre et d'une salle de bains avec toilette. Je précise qu'il n'y a qu'un seul appartement au 1^{er} étage de cet immeuble.

La porte parlière est en bois équipée de poignées et plaques de propreté en métal, d'une serrure et de deux verrous. L'encadrement est en bois également.

Ensemble en état d'usage.

J'accède directement à une cuisine ouverte sur le séjour.

CUISINE :

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture, dégradée par endroit. Je relève une fissure verticale sous l'appui de fenêtre ainsi qu'un éclat de matière. Au-dessus du plan de travail, le mur est faïencé. La cuisine est délimitée sur la droite par une cloison ouverte en son centre et comportant une tablette en bois.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un chauffe-eau,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général, vétuste,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste,
- Une cuisine équipée : sur la gauche un plan de travail faïencé dont les tranches sont recouvertes d'une baguette en bois, comprenant une plaque de cuisson à gaz, un évier à un bac avec égouttoir et mitigeur/mélangeur ; en-dessous un ensemble de placards en bois ; au-dessus deux placards en bois et une hotte ; à droite une colonne faïencée comprenant le four.

SEJOUR :

A droite de la cuisine, j'accède au séjour par une ouverture sans porte.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage. Présence d'une fissure en diagonal en-dessous de la fenêtre sur la gauche.

Plafond : composé de poutres en bois et recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Deux éclairages,

Un ensemble de Oses et interrupteurs,

Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois.

Ensemble vétuste.

CHAMBRE :

Depuis le séjour, j'accède à droite à une chambre donnant sur l'arrière de l'immeuble. On y accède par une double porte en bois comprenant des impostes fixes vitrées. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture, en état d'usage.

Plafond : composé de poutres en bois et recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants

Un éclairage,

Un ensemble de prises et interrupteurs,

Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois.

Ensemble vétuste.

SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, depuis la chambre, j'accède sur la droite à la dernière pièce de ce logement : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées et plaques de propreté en métal. Encadrement en bois également. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts pour les % de carreaux de faïence, en état d'usage, et en partie haute d'une peinture, en état d'usage également. La partie toilette est délimité par une cloison faïencée, présentant face intérieure, un trou en son bas calfeutré par du ruban adhésif.

Plafond : composé de poutres en bois et recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Des spots au plafond,

Un ensemble de prises et interrupteurs,

Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois.

Ensemble vétuste,

Un meuble faïencé avec deux étagères, comprenant un lavabo avec mitigeur/mélangeur,

La tranche du plan de travail est abîmée,

Une baignoire, équipée d'un mitigeur/mélangeur, avec pommeau de douche et flexible, dont le tablier frontal est faïencé. Présence de parois de douche en accordéon en PVC.

Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant, vétuste,

Un néon.

C / AU DEUXIEME ETAGE

LOT N°6

APPARTEMENT

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

« La propriété exclusive et particulière d'un appartement se composant en entrant d'une salle de séjour avec cuisine éclairée par une fenêtre sur la rue des Trois Rois et avec une pièce éclairée par une fenêtre sur cour, cette dernière donnant accès à une petite chambre obscure et avec une salle de bains avec WC éclairée par une fenêtre sur cour,

Et les 193/ 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

Monsieur [REDACTED] nous conduit au 2^{ème} étage après avoir informé ses parents de notre venue. Ainsi, au-devant de l'appartement, je rencontre une femme. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente les personnes qui m'accompagnent. Elle me déclare être [REDACTED], hébergée à titre gratuit au 2^{ème} étage avec son mari. Elle nous laisse librement visiter les lieux.

L'appartement est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre, d'une salle de bains avec toilette et d'un dressing.

Je précise qu'il n'y a qu'un seul appartement au 2^{ème} étage de cet immeuble.

La porte palière est en bois équipée de poignées en métal, d'une serrure et de deux verrous. L'encadrement est en bois également.

Ensemble en état d'usage.

J'accède directement au séjour.

SEJOUR :

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.

Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

Un éclairage au plafond et deux éclairages muraux,
Un ensemble de prises et interrupteurs,
Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste, tout comme l'encadrement de la fenêtre,
Un radiateur électrique.

CUISINE :

J'accède sur la gauche du séjour à une cuisine. L'accès s'effectue par une ouverture sans porte.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.
Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage.
Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage, comprenant diverses fissures. Au-dessus du plan de travail, le mur est faïencé. Le mur sous la fenêtre est particulièrement dégradé.
Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Un tableau électrique et un disjoncteur général, vétustes, cachés dans un placard,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste,
- Une cuisine équipée : sur la gauche un plan de travail faïencé dont les tranches sont recouvertes d'une baguette en bois, comprenant une plaque de cuisson à gaz, une plaque de cuisson électrique, un évier à deux bacs avec égouttoir et mitigeur/mélangeur ; en-dessous un ensemble de tiroirs et placards en bois ; au-dessus deux placards en bois et une hotte ; à gauche une colonne faïencée comprenant le four. Ensemble vétuste.
- A gauche, un placard haut en bois à deux portes,
- Un petit plan de travail avec en-dessous un placard en bois à deux portes et au-dessus un autre placard en bois à deux portes.

CHAMBRE :

De retour dans le séjour, j'accède sur la droite à une chambre. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois mouluré avec poignées et plaques de propreté en métal. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouverts de carreaux de carrelage, en état d'usage.
Plinthes : en carrelage à l'identique du sol, en état d'usage. Présence de dégradations au-dessus des plinthes.
Murs : recouverts d'un enduit, en état d'usage. Je relève de nombreuses fissures, notamment sur le mur face à l'entrée, à gauche de la fenêtre.
Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Un éclairage,
- Un interrupteur,
- Un ensemble de prises,
- Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste, tout comme l'encadrement de la fenêtre,

Un radiateur électrique.

DRESSING :

Depuis la chambre, j'accède sur la droite à une première pièce : un dressing. Il s'agit d'une pièce noire. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec une poignée en métal. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert d'une moquette, en état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture selon ce qu'il est possible de voir compte tenu des étagères.

Plafond : recouvert de dalles de polystyrène, dégradées.

Dans cet espace, présence des équipements suivants :

- Une douille avec ampoule,
- Un ensemble d'étagères en bois.

SALLE DE BAINS AVEC TOILETTE :

Enfin, depuis la chambre, j'accède sur la droite à la deuxième porte : la salle de bains avec toilette. L'accès s'effectue par une porte pleine en bois avec poignées et plaques de propreté en métal. Encadrement en bois également. Ensemble en état d'usage.

Sol : recouvert de carreaux de carrelage, en état d'usage.

Murs : recouverts pour les $\frac{3}{4}$ de carreaux de faïence, en état d'usage, et en partie haute d'une peinture, en état d'usage également, comprenant diverses fissures.

Plafond : recouvert d'une peinture, en état d'usage.

Dans cet espace, présence des équipements suivants

Un ensemble de prises,

Une fenêtre, à deux vantaux, simple vitrage, montants bois, fermée à l'extérieur par des volets persiennes en bois. Ensemble vétuste.

Un meuble comprenant un lavabo avec mitigeur/mélangeur, et en-dessous un placard à deux portes en bois, surmonté d'une tablette en bois et d'un miroir. Ensemble vétuste,

Une petite baignoire, équipée d'un mitigeur/mélangeur, avec barre de douche, pommeau de douche et flexible, dont le tablier frontal est faïencé. Présence de parois de douche en accordéon en PVC. Ensemble vétuste,

Un bloc WC sur pied avec couvercle et abattant, vétuste, au-dessus un placard à deux portes en bois,

Un bidet,

Un chauffe-eau de marque THERMOR,

Une étagère en bois,

Un radiateur électrique,

Un néon,

Un chauffage mural de marque NOIROT.

TRES IMPORTANT

Le local du rez-de-chaussée est occupé par la [REDACTED], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le n° [REDACTED] dont le siège social est situé 30 Rue des Trois Rois à MARSEILLE (13006), suivant un bail commercial en date du 23.12.2016 et ayant pris effet le Z^{ef}

janvier 2017 pour une durée de 09 ans. Madame [REDACTED] me présente ledit document que je photographie et dont j'annexe les quatre clichés ci-après. Elle me déclare régler au propriétaire un loyer mensuel charges comprises de 630 euros TTC et 1000 euros de taxe foncière par an. Le certificat de mesurage stipule une surface Loi Carrez de **44,89 m²** (lots 1,2 et 3).

L'appartement du 1er étage est occupé par le propriétaire [REDACTED] et sa fille mineure.

Le certificat de mesurage stipule une surface Loi Carrez de **44,59 m²** (lots 4 et 5).

L'appartement du 2ème étage est occupé par les parents du propriétaire, à savoir Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], et sont hébergés à titre gratuit.

Le certificat de mesurage stipule une surface Loi Carrez de **45,93 m²** (lots 6).

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 6 Octobre 2025 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître LAVEISSIERE, Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 160.000 € s'appliquant à :

- 50.000 € aux lots 1,2 et 3,
- 50.000 € aux lots 4 et 5,
- 60.000 € au lot 6

Une copie de cet acte a été publiée le 8 Juin 2011 au service de Publicité Foncière de Marseille le 1^{er} Août 2011 volume 2011 P n° 4722.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes appartiennent au VENDEUR au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 10 novembre 1994, à l'encontre de [REDACTED]

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé le 12 mai 1993, et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de, savoir :

En ce qui concerne les lots numéros 1, 2 et 3 : cent vingt-six mille francs (126.000,00 frs)

En ce qui concerne les lots numéros 4 et 5 : soixante-douze mille francs (72.000,00 frs)

Et en ce qui concerne le lot numéro 6 : cent trente-deux mille francs (132.000,00 frs)

Ledit prix a été payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

• |

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au 2^{EME} bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 24 octobre et 26 décembre 1996, volume 1996P, numéro 5645.

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.

Aux dires de Monsieur FORMISANO l'immeuble serait géré par un syndic bénévole dont il n'a ni le nom ni les coordonnés

§ 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 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 dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 30, rue des Trois Rois, cadastré section 825 A n°73 en :

- un local à usage de magasin (lots de copropriété n° 1, 2 et 3) au rez-de-chaussée,
- un appartement au premier étage (lots de copropriété n°4 et 5)
- un appartement au deuxième étage (lot de copropriété n°6)

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – 25 Rue Edouard Delanglade 13006 sur une mise à prix de **QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 euros)**.

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 17 Février 2026.