

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 **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de AIX EN PROVENCE – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un local à usage de garage situé 26/28 Boulevard Rougier 13004 MARSEILLE.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT TROIS MILLE EUROS (23 000.00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

Agissant en vertu de la copie exécutoire

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE en date du 4 novembre 2019, préalablement signifié le 4 décembre 2019 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 8 janvier 2020.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

■

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 3 novembre 2013, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 142.000€ au taux conventionnel de 2,75% l'an (TEG 3,923%) amortissable en 120 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement situé à AJACCIO (02000), Résidence Les Calanques.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées avec avis de réception en date du 8 février 2018.

La société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est alors intervenue en lieu et place des époux BELLAÏCHE, et a réglé à la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT :

- La somme de 5.433,27€ selon quittance du 27 octobre 2017,
- La somme de 93.225,24€ selon quittance du 9 avril 2018.

La société CREDIT LOGEMENT mettait cependant en demeure les époux BELLAÏCHE d'avoir à régulariser leur situation par lettres recommandées avec avis de réception des 24 octobre et 14 novembre 2017, et 3 avril 2018.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Par acte d'huissier en date du 25 juin 2018, la société CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED]

[REDACTED] pour les voir solidairement condamnés, avec exécution provisoire de la décision à intervenir, à lui payer les sommes de :

- 98 757.45 € assortis des intérêts capitalisés au taux légal à compter du 11 mai 2018
- 2 000.00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE en date du 4 novembre 2019, [REDACTED]

[REDACTED] ont été condamnés solidairement à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 98 757.45 € avec intérêts au taux légal à compter du 11 mai 2018 et à supporter les entiers dépens de l'instance.

Ledit jugement a été signifié en date du 4 décembre 2019 et est à présent définitif en l'état d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 8 janvier 2020.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à Monsieur [REDACTED] en date du 23 octobre 2023.

Celui-ci a été publié au 3^{ème} Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 20 décembre 2023 sous les références d'archivage provisoire 1314P03 S n°00285.

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 4^{ème} arrondissement (13004),
26-28 Boulevard Rougier, quartier BLANCARDE :
Ledit immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée avec cour sur le
derrière,

Cadastré : Quartier La BLANCARDE

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
815	N	246	57 Boulevard Rougier	00ha 09a 93ca

Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COURTES, Notaire à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE), le 7 décembre 1967 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE), le 22 décembre 1967 volume 5294 numéro 1.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître COURTES, Notaire à MARSEILLE, le 9 septembre 1968, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 14 octobre 1968 volume 5611 numéro 12.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître ROUANET, Notaire à MARSEILLE, le 10 janvier 2007, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 1^{er} mars 2007 volume 2007P numéro 1414.

Désignation des parties privatives mises en vente :

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Un local garage situé au rez-de-chaussée portant le numéro 26 sur le plan.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Commissaire de Justice Associé, a établi le 7 décembre 2023, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 26/28 Boulevard Rougier 13004 MARSEILLE.

Lot numéro 88 : un local de garage situé au rez-de-chaussée et portant le numéro 26.

Il s'agit d'un box-garage protégé par une porte basculante équipée d'une serrure centrale, d'une part et d'un sabot de sécurité d'autre part.

Il s'agit d'un box de grande taille, encombré d'une multitude d'objets hétéroclites et variés, dont de très nombreux rayonnages sur lesquels sont disposés des boîtes d'archives comportant des noms et des numéros et le nom du débiteur.

Ce box ne dispose d'aucune fenêtre.

Le sol est recouvert d'une dalle cimentée en bon état d'usage.

Les parois murales sont recouvertes d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est, dans sa première partie composée d'agglomérés de ciment en bon état et sa seconde partie, de plaques de PST posées sur une charpente bois.

Ce box est alimenté en électricité et dispose d'un éclairage composé de néons et d'une ampoule.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 7 décembre 2023 conclut à une superficie de 88.54m².

Le syndic de la copropriété est le Cabinet SIGA situé 7 rue d'Italie 13006 MARSEILLE.

Le montant de la taxe foncière demeure inconnu.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 7 juillet 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 les avoir acquis suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Jean-François ROYOL, Notaire à MARSEILLE en date du 24 Juin 2010 de :


[REDACTED]



Moyennant le prix de 90 000.00 €.

Dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 9 août 2010 volume 2010 P 05218.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à  par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

- 

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOURAQUI, Notaire à Marseille, le 23 septembre 1998.

Moyennant le prix principal de 130 000.00 francs payés comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 16 octobre 1998 volume 1998P numéro 6465.

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 D'AIX EN PROVENCE, 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 D'AIX EN PROVENCE, 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 Cabinet SIGA situé 7 rue d'Italie 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 local à usage de garage situé 26/28 Boulevard Rougier 13004 MARSEILLE.

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 D'AIX EN PROVENCE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 40 Boulevard Carnot 13100 AIX EN PROVENCE, sur une mise à prix de **23 000.00 euros**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **Lundi 18 mars 2024 à 9h00** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE – 40 Boulevard Carnot 13100 AIX EN PROVENCE.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 16 février 2024.