

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 d'une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée sise à MARSEILLE (13011) 70, Boulevard de la Barasse, cadastrée section 862 C n° 76-87-20 et d'une chaufferie dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13011) 74 boulevard de la Barasse cadastré section 862 C n°77

SUR UNE MISE A PRIX DE SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €)

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 LYONNAIS**, société anonyme au capital de 1.847.860.375,00 € dont le siège est à LYON, 18 Rue de la République et le siège central à Paris 75002, 19 Boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° B 954 509 741.

Agissant par son mandataire :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275.

Représentée par Madame Agnès de CLERMONT-TONNERRE, Directeur des affaires générales,

En vertu d'une délégation de pouvoir reçue de Monsieur Yves NANQUETTE, Directeur Général du CREDIT LYONNAIS demeurant à VILLEJUIF (94800) 20 Avenue de Paris,

Suivant acte reçu par Maître Dominique Charles BONNART, Notaire à Paris, le 12 Décembre 2012.

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 authentique reçu le 6 Mars 2013 par Me Pascale BRANCHE, Notaire à Marseille, la société dénommée LE CREDIT LYONNAIS a consenti à [REDACTED] un prêt SOLUTION PROJET IMMO N°4002871ABIDL 11EH de 172.100 euros au taux d'intérêt fixe de 4,20 % l'an d'une durée de 25 ans ayant pour objet l'acquisition d'un bien sis à MARSEILLE (13011) 74 Boulevard de la Barasse.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu par Me Pascale BRANCHE, Notaire à MARSEILLE, le 6 Mars 2013 dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 Avril 2013 volume 2013P n° 1447.

■■■■■■■■■■ s'étant montant défaillant dans le remboursement du prêt sus relaté, la société dénommée CREDIT LYONNAIS agissant par son mandataire La Société dénommée LE CREDIT LOGEMENT lui a fait signifier suivant acte de Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 8 Mars 2022 un commandement de payer valant saisie immobilière, publié au Service de la Publicité Foncière de Marseille 3 le 2 Mai 2022 volume 2022 S n°96.

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

I/ Sur la commune de MARSEILLE (13011, Bouches-du-Rhône) 70.72,74 Boulevard de la Barrasse – Quartier la Barasse.

Le bien consiste en une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée composée au rez-de-chaussée d'un séjour, d'une cuisine d'une véranda, d'un WC sous escalier, et un ascenseur conduisant à l'étage.

A l'extérieur se trouvent un hangar, une véranda, un poulailler, un WC et une cuve à fioul.

Un terrain y attenant et celui sur lequel le tout a été édifié, le tout figurant au Cadastre sous les références suivantes :

- Préfixe 862 – Section C – Numéro 76 pour une contenance de 03a 76ca.
- Préfixe 862 – Section C – Numéro 87 pour une contenance de 41 ca.
- Préfixe 862 – Section C – Numéro 20 pour une contenance de 72 ca.

La contenance totale sur la commune de MARSEILLE (13011) est de 04a 89 ca.

L'attention de l'adjudicataire est spécialement attirée sur le fait qu'il résulte du titre de propriété reçu par Me Pascale BRANCHE, Notaire à MARSEILLE le 6 Mars 2013, publié au SPF de MARSEILLE 4 le 5 Avril 2013, volume 2013P n°1447, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Précision étant ici faite, que :

- l'adresse postale est : 70 boulevard de la Barasse 13011 MARSEILLE

- le hangar est encombré et qu'une partie de ce hangar est édiflée sur la parcelle cadastrée commune de Marseille préfixe 962, section C numéro 19 qui ne constitue pas la propriété du VENDEUR, et qui, par conséquent, ne peut être comprise dans la présente vente.

- en ce qui concerne le hangar :

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et faire son affaire personnelle de la régularisation éventuelle de la parcelle cadastrée commune de Marseille préfixe 862, section C numéro 19, de manière que le VENDEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

- en ce qui concerne la cuve à fioul : L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de l'enlèvement éventuel de la cuve à fioul, de manière que le VENDEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

ACCES

LE VENDEUR déclare que la parcelle cadastrée commune de MARSEILLE, préfixe 862, section C n°20 sus-visée, consiste en un passage sur lequel est édiflé un lavoir, grevé d'une jouissance exclusive et privative au profit de la parcelle cadastrée section C numéro 18, pendant une durée de 50 ans à compter du 5 juin 1981, constituant en un simple droit d'usage, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre GOUBARD, notaire à Marseille, le 05 juin 1981, publié, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 4ème BUREAU, le 18 juin 1981, volume 2821, numéro 3. »

L'adjudicataire dont l'attention a été attirée sur ces points devra en faire son affaire personnelle.

II/ Sur la commune de MARSEILLE (13011, Bouches-du-Rhône) 74 boulevard de la Barasse – Quartier la Barasse.

Dans un ensemble immobilier en copropriété, consistant en un immeuble élevé d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant un local commercial au rez-de-chaussée.

A l'étage se trouve deux appartements figurant au cadastre sous les références suivantes Préfixe 862 – section C – Numéro 77 pour une contenance de 96ca.

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Martine AFLAFLOU – TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 02 février 2010 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE, 4^{ème} bureau, le 23 Mars 2010 et le 12 avril 2010, Volume 2010 P – numéro 1485.

Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Martine AFLALOU – TAKTAK notaire à MARSEILLE, le 27 Février 2013 publié au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 4^{er} bureau LE 2 Mars 2013 Volume 2013 P – N° 1247.

La partie privative est la suivante :

LOT NUMERO CINQ (5) qui consiste en une chaufferie située au rez-de-chaussée

Et les 31/1.000^e indivis des parties communes générales.

D'après les procès-verbaux de description

Le PV descriptif a été établi par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP F. MASCRET – S. FORNELLI ET HP VERSINI** le 12 Avril 2022.

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

PARCELLE 87

Il s'agit d'un chemin en terre prenant naissance Boulevard de la barrasse au Numéro 70 permettant l'accès aux parcelles 76 et 20

PARCELLE 76

Sur cette parcelle se trouve une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, deux hangars, une aire de stationnement et un poulailler

MAISON A USAGE D'HABITATION

Elle se compose :

Au rez-de-chaussée :

- De trois pièces

Au premier étage :

- De trois pièces

REZ DE CHAUSSEE

PIECE N°1

L'on accède à cette pièce par le franchissement d'une porte vitrée cadre en aluminium avec serrure centrale dont la vitre est absente
Cette pièce est encombrée d'une multitude d'objets hétéroclites sans valeur marchande.

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

En entrant sur la gauche le sol comporte un trou important.

Les murs sont à l'état brut

Le plafond est recouvert d'une peinture usagée

Equipement :

- Un tableau électrique arraché du mur

La pièce est éclairée par un ensemble de parois vitrées fixes cadre en aluminium simple vitrage.

PIECE N°2 :

Il s'agit d'une pièce noire.

On accède à cette pièce depuis la pièce 1 par le franchissement d'une porte métallique avec serrure.

La pièce est encombrée de nombreux objets entassés pêle-mêle masquant le sol.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture usagée.

Plafond : peinture usagée

La pièce est équipée d'un tableau électrique arraché du mur

PIECE N°3 :

Il s'agit d'une pièce noire.

Elle est encombrée de nombreux objets entassés pêle-mêle masquant le sol.

En entrant dans la pièce sur la droite le sol a été creusé sur une surface rectangulaire importante.

La tapisserie recouvrant les murs est usagée.

Il en est de même de la peinture recouvrant le plafond.

Equipements :

- Un ascenseur hors service

- Un élément de chauffage non raccordé

Cette pièce conduit à un escalier intérieur distribuant le 1^{er} étage

Dans la montée d'escaliers, les murs en partie haute sont recouverts d'une peinture usagée. En partie basse la peinture est absente et les murs sont à l'état brut.

1^{ER} ETAGE :

PIECE N°1 :

Cette pièce est encombrée par de nombreux objets divers et variés. Des éléments de chauffage sont présents mais ne sont pas raccordés.

Le carrelage recouvrant le sol est hors d'état d'usage

Les murs sont recouverts d'une tapisserie usagée

Le papier peint est absent par endroits et les murs sont à l'état brut.

Le plafond déposé laisse apparaître les poutres et les tuiles du toit.

La pièce est éclairée par deux grandes fenêtres à double battant simple vitrage cadre en bois, chacune protégée à l'extérieur par un volet roulant à commande manuel et deux plus petites de forme ronde simple vitrage cadre en bois, l'ensemble en mauvais état,

PIECE N°2 :

Il s'agit d'une pièce noire.
Elle est encombrée par de nombreux objets divers et variés.
Le carrelage recouvrant le sol est hors d'état d'usage
Les murs sont recouverts d'une tapisserie usagée
Le papier peint est absent par endroits et les murs sont à l'état brut.
Le plafond déposé laisse apparaître les poutres et les tuiles du toit

PIECE N°3 :

Il s'agit d'une pièce noire.
Elle est encombrée de nombreux cartons et objets divers et variés.
Le carrelage recouvrant le sol est hors d'état d'usage
Les murs sont recouverts d'une tapisserie usagée
Le papier peint est absent par endroits et les murs sont à l'état brut.
Le plafond déposé laisse apparaître les poutres et les tuiles du toit.

HANGARS

HANGAR 1

Aucune porte ne protège l'accès à ce hangar.
Le sol est masqué par la présence d'une multitude d'objets hétéroclites entassés pêle-mêle.
L'enduit recouvrant les murs est usagé.
En partie haute il est absent et les murs sont à l'état brut.
Le plafond est composé de poutres en bois avec tuiles

HANGAR 2

Ce hangar est protégé par une porte métallique basculante équipée d'une serrure et d'une porte atelier coulissante, l'ensemble en très mauvais état.
Cette pièce est encombrée d'une multitude d'objets hétéroclites entassés pêle-mêle.
Les murs et le sol sont à l'état brut.
Plafond : poutres en bois avec tuiles et plaques ondulées translucides dégradées.
Equipements :
- Deux tableaux électriques comprenant disjoncteurs et deux compteurs électriques

AIRE DE STATIONNEMENT :

Cette aire de stationnement en terre comporte des zones cimentées et carrelées et est située devant l'entrée de la maison et les Hangars 2 et 3.

POULAILLER :

Le sol les murs et le plafond sont à l'état brut.

PARCELLE 20 :

Il s'agit d'une petite parcelle disposant d'un WC à l'état d'abandon, d'un ancien lavoir et d'une ancienne cuve à mazout, l'ensemble est en très mauvais état.

Cette parcelle est envahie d'herbes folles.

LOT NUMERO 5 :

Ce lot consiste en une chaufferie située au rez-de-chaussée.

L'on y accède depuis le HANGAR 2 par le franchissement d'une porte métallique.

Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut

Equipements

Une Chaudière fioul au sol

Un cumulus

Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles

TRES IMPORTANT :

Les lieux sont inoccupés car inhabitables.

En l'absence de tout occupant, nous n'avons pu obtenir de renseignement concernant l'évacuation des eaux usées.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **90,41 m²**.

Situation d'urbanisme :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE sera ultérieurement 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.

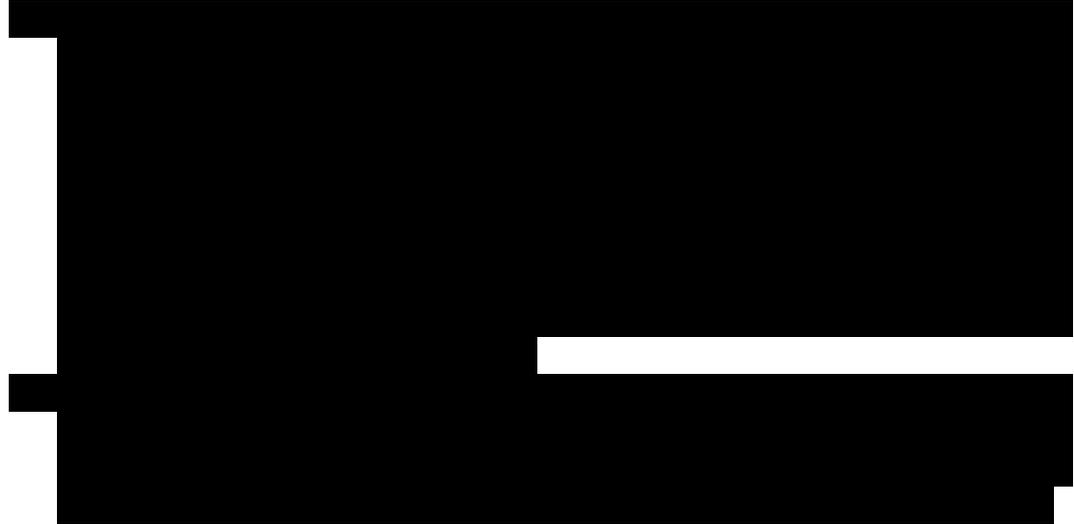
CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à XXXXXXXXXX par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Pascale BRANCHE, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 06 Mars 2012013 dont une copie authentique a été publiée au 4er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 05 Avril, volume 2013 P N°1447,

De :



Moyennant le prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000 €) payé comptant à concurrence de la somme de DEUX CENT DIX SEPT MILLE EUROS (217.000,00 €) dans la comptabilité de Maître BRANCHE, notaire susnommé et à concurrence de la somme de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €) dans la comptabilité de Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire du vendeur, le tout intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien objet des présentes appartenait antérieurement aux [REDACTED] [REDACTED] susnommés, par suite des actes et faits ci-après relatés :

I – Originellement, ledit IMMEUBLE dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les [REDACTED] [REDACTED] par suite de l'acquisition que [REDACTED] en avait faite seul, avec d'autres biens immobiliers étrangers aux présentes, au cours et pour le compte de la communauté, de :



Suivant acte reçu par Maître Gaston NEVEU, notaire à FUYEAU, le 26 novembre 1953,

Moyennant un prix de 500.000 anciens francs, contrat en mains, payé comptant au moyen de deniers personnel ou assimilés, et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de MARSEILLE (4^{ème} BUREAU), le 10 décembre 1953, volume 1989, numéro 21.

2/ Décès de [REDACTED]

Après son décès un acte notoriété a été dressé par Maître Pierre GOUBARD, notaire à MARSEILLE le 28 mai 1998, duquel il résulte :

- qu'elle était née et décédée aux lieux et dates sus indiqués ;
- qu'elle était [REDACTED] T, avec lequel elle était initialement mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté), à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la mairie de Marseille le 08 décembre 1934.

Ce régime ayant été modifié suivant acte reçu par Maître Georges CAILLOL, notaire à Marseille, le 01 juillet 1966, aux termes duquel les époux avaient déclaré opter en application de l'article 16 alinéa 1er de la loi 65-670 du 13 juillet et 1965, pour le nouveau régime de la communauté de biens meubles et acquêts

Et dernièrement soumise au régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au profit du conjoint survivant, aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître Pierre GOUBARD, notaire à MARSEILLE, le 17 Janvier 1994, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MARSEILLE le 24 novembre 1994.

- qu'elle est décédée sans aucune disposition de dernière volonté connue,
- qu'elle est décédée à la survivance de :

[REDACTED]

Comme :

- Commun en bien comme il a été dit ci-dessus.
 - Contributaire des biens dépendant de la communauté universelle, pour la totalité,
- Héritier en vertu de l'ancien article 767 du Code civil alors en vigueur du quart en usufruit de la succession de sa défunte épouse.

- Qu'elle a laissé pour recueillir sa succession :
- Mademoiselle [REDACTED],
- Madame [REDACTED],
- Tous deux vendeurs susnommés.

Ses petits enfants venant par représentation de leur père Monsieur [REDACTED], seul et unique enfant du défunt, prédécédé à AUBAGNE, le 18 mars 1993.

Habiles à se dire et porter héritières ou ayants droit, sauf les droits du conjoint survivant, ensemble pour la TOTALITE des biens en pleine propriété, et chacun pour la moitié indivise.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Pierre GOUBARD, notaire à Marseille, 23 août 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 4ème BUREAU, le 20 mai 2008 volume 2008 P, numéro 2270

3/ Décès de Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Après son décès un acte notoriété a été dressé par Maître Pierre GOUBARD, notaire à MARSEILLE le 11 juillet 2007, duquel il résulte :

- qu'il était né et décédé aux lieux et dates sus indiqués ;
- qu'il est décédé en l'état d'une testament authentique reçu par Maître Pierre GOUBARD, notaire à MARSEILLE, le 4 décembre 1990, dûment enregistré, aux termes duquel il a institué plusieurs légataires à titre particulier dont notamment Monsieur [REDACTED] légataire à titre particulier d'un immeuble sis à MARSEILLE (13011), 72 Bd de la Barasse et Monsieur [REDACTED] légataire à titre particulier de deux immeubles sis à MARSEILLE (13011), 12 et 14 rue Rimas et 23 Boulevard de la Barasse.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'acte ci-après visé reçu par Maître Pierre GOUBARD, notaire à Marseille, le 23 août 2007, il a été fait délivrance de legs au profit de Monsieur [REDACTED] de diverses sommes d'argent et notamment des biens sis à REVEST DU BION (04150), MARSEILLE (13011) 23 Boulevard de la Barasse et 12-14 rue des Rimas, étrangers aux présentes.

- qu'il a laissé pour recueillir sa succession :

Mademoiselle [REDACTED],

Madame [REDACTED],

Susnommées

Ses petits-enfants, enfants de Monsieur [REDACTED], seul et unique enfant du défunt, prédécédé à AUBAGNE, le 18 mars 1993.

Héritières indivisément pour moitié des biens dépendant de la totalité de sa succession.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Pierre GOUBARD, notaire à Marseille, 23 août 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 4ème BUREAU, le 20 mai 2008 volume 2008 P, numéro 2270.

4/ Acte rectificatif

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre GOUBARD, notaire à MARSEILLE, le 10 décembre 2007,

Il a été rectifié les attestations immobilières dressées par ledit notaire le 23 août 2007 après les décès de Madame [REDACTED], et de Monsieur [REDACTED].

Une copie authentique de l'attestation immobilière dressée après le décès de Madame [REDACTED], de l'attestation immobilière dressée après le décès de Monsieur [REDACTED], et de l'acte rectificatif, ont été publiées au 4EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 20 mai 2008, volume 2008 P, numéro 2270.

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.

A ce titre, précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété relaté, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« RAPPEL DE SERVITUDES

A - Il est ici précisé que LE BIEN vendu supporte les servitudes suivantes :

1/ Suivant acte reçu par Maître ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 17 août 1954, dont une copie authentique a été régulièrement transcrite au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE, il a été constitué une servitude de passage dont la teneur figure dans une note demeurée jointe aux présentes. (ANNEXE)

2/ Suivant acte reçu par Maître GOUBARD, notaire à MARSEILLE, le 5 juin 1981, dont une copie authentique a été régulièrement publiée au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 juin 1981 volume 2821, numéro 3, il a été constitué une servitude de passage dont la teneur figure dans une note demeurée jointe aux présentes. (ANNEXE)

3/ Suivant acte reçu par Maître AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 23 septembre 2011, publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 11 octobre 2011, volume 2011 P numéro 5414, il a été créé les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

I/ SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant vendu aux présentes au profit de l'ACQUEREUR, également ci-après désigné :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de MARSEILLE (13011), Boulevard de la Barasse, les parcelles de terrain cadastrées section 862 C numéros **78** pour une contenance de 03 ares 80 centiares, **86** pour une contenance de 28 centiares, **87** pour une contenance de 41ca, **20** pour une contenance de 72 centiares, et **76** pour une contenance de 03a 76ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT, et figure : en ce qui concerne les parcelles numéros **78** et **86** sous la lettre **B**

avec une autre parcelle étrangère aux présentes, et en ce qui concerne les parcelles numéros **20, 76 et 87** sous la lettre **D**, sur le plan sus-visé.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de MARSEILLE (13011), Boulevard de la Barasse, les parcelles de terrain cadastrées section 862 C numéros **79** pour une contenance de 03 ares 06 centiares, **82** pour une contenance de 81 centiares et **85** pour une contenance de 22 centiares.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le ternie 'FONDS DOMINANT' et figure sous la lette **A** sur le plan sus-visé,

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite du présent acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

Pour permettre à L'ACQUEREUR d'accéder au Boulevard de la Barrasse, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant une servitude de passage à titre réel et perpétuel.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera exclusivement sur une bande de terrain figurant sous **teinte jaune** sur le plan de détachement sus-visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit ou ayants-cause et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra stationner.

Il ne pourra être ni obstrué, ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Cet entretien sera réparti entre les propriétaires des fonds servant et dominant à proportion du nombre d'unité d'habitation.

Le défaut ou le manque d'entretien rendra responsable le propriétaire défaillant de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires de deux fonds concernés.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 e).

II/ SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION ET RESEAUX EN TREFONDS

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR et L'ACQUEREUR constituent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de canalisation réciproque sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de MARSEILLE (13011) Boulevard de la Barasse, les parcelles de terrain cadastrées section 862 C numéros :

-79 pour une contenance de 03 ares 06 centiares,

-85 pour une contenance de 22 centiares.

*Désignées sous la lettre **A** sur le plan susvisé (avec une autre parcelle étrangère à la présente constitution de servitude),*

- 78 pour une contenance de 03 ares 80 centiares,

- 86 pour une contenance de 28 centiares,

*Désignées sous la lettre **B** sur le plan susvisé (avec une autre parcelle étrangère à la présente constitution de servitude),*

- 87 pour une contenance de 41 centiares,

- 20 pour une contenance de 72 centiares,

- et 76 pour une contenance de 03 ares 76 centiares.

*Désignées sous la lettre **D** sur le plan susvisé.*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme '**FONDS SERVANT**'.*

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

*Les parcelles cadastrées Section **862 C**, numéros **20, 76, 78, 86 et 87** constituant partie du fonds servant **appartiennent au VENDEUR** en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.*

*Les parcelles cadastrées Section **862 C**, numéros **79 et 85** constituant le surplus du fonds servant **appartiennent à L'ACQUEREUR** par suite du présent acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.*

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de MARSEILLE (13011), Boulevard de la Barasse, les parcelles de terrain cadastrées section 862 C numéros :

- **79** pour une contenance de 03 ares 06 centiares,
- **82** pour une contenance de 81 centiares,
- **85** pour une contenance de 22 centiares.

Désignées sous la lettre **A** sur le plan susvisé,

- **78** pour une contenance de 03 ares 80 centiares,
- **83** pour une contenance de 45 centiares,
- **86** pour une contenance de 28 centiares,

Désignées sous la lettre **B** sur le plan susvisé (avec une autre parcelle étrangère à la présente constitution de servitude),

- **80** pour une contenance de 03 ares 03ca,
- **81** pour une contenance de 03 ares 75 centiares,
- et **84** pour une contenance de 64 centiares.

Désignées sous la lettre **C** sur le plan susvisé.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme '**FONDS DOMINANT**'.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Les parcelles cadastrées Section 862 **C**, numéros **79, 82 et 85** constituant le partie du fonds dominant **appartiennent à L'ACQUEREUR** par suite du présent acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Les parcelles cadastrées Section **862 C**, numéros **78, 80, 81, 83, 84, et 86** constituant le surplus du fonds dominant **appartiennent au VENDEUR** en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

Pour permettre à l'ensemble des propriétaires des parcelles cadastrées section 862 C numéros 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 et 86 de se raccorder aux réseaux publics situé en limite du Boulevard de la Barrasse, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant une servitude de passage de tous réseaux et canalisations souterrains, à titre réel et perpétuel.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

L'assiette de cette servitude se situe en limite Ouest des parcelles concernées sur le plan de détachement sus-visé et approuvé par les parties.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Les réseaux et canalisations seront installés aux frais des propriétaires du FONDS DOMINANT.

L'entretien de ces réseaux et canalisations sera également à la charge des propriétaires du FONDS DOMINANT au prorata du nombre de logement desservi par la partie de réseau concerné.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires de deux fonds concernés.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €). »

B Il a été précisé dans la promesse unilatérale de vente reçu par Me AFLALOU-TAKTAK, notaire à Marseille, le 25 septembre 2012, ce qui suit littéralement retranscrit :

« ...LE VENDEUR déclare que les tableaux électriques et les compteurs de gaz des immeubles édifiés sur les parcelles voisines cadastrées sur la commune de Marseille préfixe 862, section C, numéros 78 et 79 ont été implantés sur le mur de clôture situé sur la limite séparative entre la parcelle cadastrée même commune préfixe 862 section C numéros 76 et la voie d'accès sur laquelle ont été constituées les servitudes de passage au profit des lots A et B... »

Le VENDEUR déclare :

- qu'un compteur de gaz a été implanté sur le sol contre le mur.***
- que les tableaux électriques ont été ENCASTRES et non simplement posés dans le mur.***
- qu'il n'a pas donné son accord aux propriétaires desdites parcelles pour que lesdits compteurs soient encastrés dans le mur.***
- mais qu'il a signé une convention de servitudes avec ERDF suivant acte sous seing privé en date à MARSEILLE du 21 février 2012 dont une copie est ci-annexée (ANNEXE)***

Et dont il résulte notamment de l'article 2 — « Droits et Obligations du propriétaire »

« ...3.1/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance de la (des) parcelle(s).

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1^{er}, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

3.2/ Si le propriétaire se propose, soit de clore, soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à ERDF par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu ci-dessus mentionné, deux mois avant le début des travaux, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous les éléments d'appréciation ; ERDF sera tenue de lui répondre dans le délai d'un mois à compter de la date d'avis de réception.

Si la distance réglementaire entre les ouvrages établis sur la parcelle et la construction projetée n'est pas respectée, ERDF sera tenue de modifier ou de déplacer les ouvrages électriques. Cette modification ou ce déplacement sera réalisé selon le choix technique arrêté par ERDF et à ses frais. Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant d'une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de ses projets.

Si ERDF est amenée à modifier ou à déplacer ses ouvrages, il pourra demander au propriétaire ou l'exploitant du terrain, compte tenu de la durée pendant laquelle les ouvrages auront été implantés, la restitution de tout ou partie de l'indemnité versée uniquement dans l'hypothèse d'un terrain agricole, boisé ou forestier, en application de l'article 3 ci-dessous.

Si le propriétaire n'a pas, dans le délai de deux ans à partir de la modification ou du déplacement, exécuté les travaux projetées, ERDF sera en droit de lui réclamer le remboursement des frais de modification ou de déplacement des ouvrages, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu... »

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultant de ces servitudes.

L'acquéreur déclare en outre :

- avoir connaissance de l'acte de servitude régularisée avec ERDF, sus énoncé, et notamment de l'impossibilité d'exécuter des travaux sur le mur dans lequel ont été encastrés les compteurs, sans avoir obtenu au préalable l'accord ERDF dans les formes et délais susvisés,**
- vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. »**

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 un syndic bénévole : Monsieur Marcel COHEN 153 Avenue William Booth 13012 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.

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 (débitéur 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 une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée sise à MARSEILLE (13011) 70, Boulevard de la Barasse, cadastrée section 862 C n° 76-87-20 et une chaufferie dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13011) 74 boulevard de la Barasse cadastré section 862 C n°77,

,

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, siégeant dans la salle Borely Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **SEIZE MILLE EUROS (16.000 €)**.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 14 Juin 2022.