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 d'un appartement (lot n°3) dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété à MARSEILLE 13010 40 boulevard de Saint Loup, bâtiment B, cadastré section 858 L n°46 et 47,

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)

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, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 18 septembre 2017, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 98 572,15 € au taux conventionnel de 2,34 % (TEG 2,88 %) amortissables en 300 mensualités.

Ce prêt est destiné à financer un logement existant sans travaux situés à Marseille (13010).

Ce prix a été intégralement cautionné par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GRANTIES ET CAUTIONS suivant acte sous seing privé en date du 22 août 2017.

Plusieurs échéances du prêt étant demeurées impayées, la banque a été contrainte de mettre en demeure l'emprunteur d'avoir à régulariser la situation suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 14 décembre 2021.

Aucun paiement n'est intervenu.

La banque a prononcé la déchéance du terme du contrat de prêt susvisé et mis en demeure [REDACTED] d'avoir à lui régler l'intégralité des sommes restant dues suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 23 février 2022.

En vain.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS est donc intervenue au lieu et place de [REDACTED] et à versé à la banque la somme de 87 341,04 € suivant quittance en date du 29 avril 2022.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a par la suite mise en demeure [REDACTED] d'avoir à régulariser la situation suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 6 mai 2022.

Aucun paiement n'est intervenu.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a donc été contrainte de saisir le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE aux fins de voir condamner Monsieur [REDACTED] à lui payer la somme de 87 341,04 € outre les intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2022 et jusqu'à parfait paiement.

Par jugement du 9 Mai 2023, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE (RG 22/06388) a condamné [REDACTED] à verser à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 87,341,04 euros avec intérêts au taux légal à compter du 29 Avril 2022 ainsi que la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ce jugement a été signifié à partie le 31 Mai 2023 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 7 Juillet 2023.

Faute de remboursement la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me Stéphane FORNELLI Commissaires de Justice Associés à MARSEILLE, en date du 8 Novembre 2024 publié au 3ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 8 Janvier 2025 volume 2025 S n° 005.

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 13010 38-40 boulevard de Saint Loup

Un immeuble élevé de deux étages sur rez-de-chaussée avec cour et dépendances, Cadastré :

- Section 858 L n°46, lieudit 38 boulevard de Saint Loup pour 78 ca
- Section 858 L n°47, lieudit 40 boulevard de Saint Loup pour 1a 04ca

Totale surface : 1a 82ca

Le lot numéro TROIS (3) :

Dans le bâtiment B situé au premier étage, porte de gauche, un appartement de type 3 composé d'un dégagement avec placard, de deux chambres dont une donnant sur terrasse, d'un WC, d'une salle de bains, d'une pièce servant de bureau, d'un séjour et d'une cuisine ;

L'accès se fait par l'escalier commun pris depuis l'entrée commune du 40bd de Saint Loup ;

Le tout formant une seule et même unité à usage d'habitation ;

Et le 220/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 458/1000èmes des charges spéciales au bâtiment B ;

Et les 345/1000èmes des charges spéciales de la cage d'escalier.

Précision étant ici faite que le bien est actuellement composé de deux chambres, un séjour avec cuisine américaine donnant sur la terrasse, une salle de bains et un water-closet.

L'ensemble immobilier sus désigné ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me MICHELUCCI, Notaire à MARSEILLE le 22 Février 2013, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 8 Mars 2013, volume 2013P n°1289.

D'après le procès-verbal de description

La Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le 19 Décembre 2024 le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 40, boulevard Saint-Loup 13010 Marseille.

L'appartement est situé au 1^{er} étage porte gauche dans le bâtiment B

Il se compose d'un dégagement distribuant un séjour avec cuisine-américaine donnant sur une terrasse, deux chambres, une salle de bain et un WC

DÉGAGEMENT

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou en parties haute et basse.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée

La pièce est équipée d'un placard à usage de rangement

SEJOUR

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture usagée.

Les autres parties murales sont recouvertes d'un parement en pierres en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est éclairée par :

Une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, avec châssis fixes vitré sur les côtés gauche et droit, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique

Une seconde porte-fenêtre à double battant simple vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Cette pièce donne accès à une terrasse.

TERRASSE

Elle est délimitée par un muret maçonné.

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

COIN CUISINE

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

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

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

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

La pièce est équipée

D'un ensemble de meubles de cuisine haut et bas

Dun bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide, avec en partie basse un placard sous évier avec étagère protégé par deux portes avec tiroirs

D'un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en aluminium simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.
La pièce est équipée d'un placard usage de rangement.
A l'intérieur de ce placard se trouvent un cumulus et un tableau électrique comprenant des interrupteurs.
Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique.

SECONDE CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en mauvais état.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'une peinture usagée
La peinture recouvrant le plafond est usagée.
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.
Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique.

SALLE DE BAINS

Il s'agit d'une pièce noire.
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.
La pièce est équipée d'une baignoire équipée de sa robinetterie et d'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide avec en partie basse un placard sous lavabo protégé par deux portes.
Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur électrique mural.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.
La pièce est équipée d'une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale.

TRES IMPORTANT

Les lieux semblent inoccupés eu égard à leur état de saleté.
Le syndic de la copropriété est le Cabinet TRAVERSO 110 boulevard baille 13005 Marseille.
Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **47.68 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 31 Juillet 2024 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 Patrick MICHELUCCI, Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 19 Octobre 2017 publié au 2ème bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 15 Novembre 2017 volume 2017 P n° 7079 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS (93.000 €) s'appliquant aux biens mobiliers à concurrence de 2.070 euros et aux biens immobiliers à concurrence de 90.930 euros, ledit prix payé comptant par la comptabilité du notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient antérieurement à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de la société [REDACTED]

Suivant acte reçu par Me MICHELUCCI ? NOTAIRE o MARSEILLE le 7 Mars 2013, moyennant le prix principal de 62.000 euros payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 56 Avril 2013, volume 2013 P, n°1783.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de la SOCIETE GENERALE pour sureté de la somme en principal de 62.000 euros et de la somme de 12.400 euros en accessoires, et inscrite au deuxième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 5 Avril 2013, volume 2013 V n°938 avec effet jusqu'au 7 Avril 2029.

Cette inscription a depuis fait l'objet d'une radiation.

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.

Le syndic de la copropriété est le **Cabinet TRAVERSO 110, boulevard Baille 13005 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 (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 un appartement (lot n°3) dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété à MARSEILLE 13010 40 boulevard de Saint Loup, bâtiment B, cadastré section 858 L n°46 et 47,

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 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille
sur une mise à prix de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)**.

Pour être adjudés 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 6 Mars 2025.