

## **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.04.91.37.33.96 – 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 entier immeuble sis à MARSEILLE (13003) 4, rue François Barbini 13003 MARSEILLE, cadastré section 813 E n°115 pour 1a 69ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

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

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Suivant acte authentique reçu le 7 Septembre 2006 par Maître Richard JUMELET, Notaire associé à MARSEILLE, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE – ALPES - CORSE a consenti à la société dénommée [REDACTED], un prêt PRIMO ECUREUIL N°1317288 de 351.096,12 € d'une durée de **300** mois, au taux effectif global de 5,14 %.

Ce prêt avait pour objet l'acquisition des biens ci-après désignés, des frais d'acte et des travaux.

L'acquisition des biens ainsi financés a eu lieu suivant acte reçu par Me Richard JUMELET, Notaire à MARSEILLE, le 6 Septembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 6 Octobre 2006, volume 2006P, n°6659.

La [REDACTED] s'étant montant défaillante dans le remboursement des prêts sus relatés, la CAISSE D'EPARGNE lui a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 10 Octobre 2019 l'invitant à régler sous quinzaine l'arriéré soit la somme de 4.161,56 euros.

A défaut d'une régularisation, par courrier recommandé du 16 Décembre 2019 la CAISSE D'EPARGNE a été contrainte de prononcer la déchéance du terme du prêt par elle consenti, la somme de 275.573,33 euros devenant de ce fait immédiatement exigible.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date 3

Juillet 2020, publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 28 Août 2020 volume 2020 S n°92.

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**

Un IMMEUBLE sis à MARSEILLE (13003) 4, rue François Barbini, anciennement rue Sylvestre, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et mansardes, avec four et boulangerie au rez-de-chaussée, et une cour sur le derrière et arrière maison au fond de ladite cour, élevée d'un seul étage, Figurant au cadastre de la ville de MARSEILLE, Quartier Saint-Mauront, section 813 E, numéro 115, « 4rue François Barbini » pour une contenance de 1a 69ca.

Il résulte du titre de propriété que par suite de travaux n'ayant pas nécessité d'autorisation la désignation du bien serait à présent la suivante :

*« Un IMMEUBLE sis à MARSEILLE (13003) 4, rue François Barbini, anciennement rue Sylvestre, comprenant :*

- Au rez-de-chaussée : une boulangerie avec un atelier et un four, un appartement composé de deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour et un balcon,*
- au 1<sup>er</sup> étage : un appartement de type 3,*
- au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement de type 1/ 2 côté gauche, un appartement de type 1/ 2 côté droit, un water-closet sur le palier*
- au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement de type 1/ 2 côté gauche, un appartement de type 1/ 2 côté droit*
- dans les combles a été aménagé un appartement de type 2.*

*Figurant au cadastre de la ville de MARSEILLE, Quartier Saint-Mauront, section 813 E, numéro 115, « 4rue François Barbini » pour une contenance de 1a 69ca. »*

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

Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à Marseille, a établi 29 Juillet 2020 le procès-verbal des biens annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il apparait que le bien poursuivi est sis à MARSEILLE 13003 4, rue François Barbini.

Il se compose :

D'un immeuble sur rue François de Barbini élevé de trois étages sur rez-de-chaussée

D'une maison de fonds élevée d'un étage sur rez-de-chaussée

#### **I/ IMMEUBLE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION AVEC LOCAL COMMERCIAL**

Cet immeuble comprend :

Au rez-de-chaussée : un local

Au premier étage : un appartement

Au deuxième étage : deux appartements

Au troisième étage : deux appartements  
Dans les combles : un appartement

## **A/ PARTIES PRIVATIVES**

### **1. REZ DE CHAUSSEE SUR RUE**

#### **LOCAL S'OUVRANT SUR LA RUE FRANCOIS BARBINI**

On accède à ce local depuis la Rue François Barbini par le franchissement d'un rideau métallique coulissant manuel protégeant une devanture composée d'une baie vitrée coulissante à deux vantaux double vitrage, cadre aluminium.

Le local à usage de stockage de matériels et matériaux occupe la totalité de l'immeuble de façade sur rue François Barbini et une grande partie de la maison de fonds.

Il se compose de cinq pièces attenantes communiquant entre elles par des ouvertures dépourvues de portes.

#### **PREMIERE PIECE A USAGE DE STOKAGE**

Cette pièce donne sur la rue François de Barbini.

Le sol est recouvert d'un carrelage présentant des dégradations.

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

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage, diverses traces et auréoles d'infiltration d'eau sont visibles.

#### **DEUXIEME PIECE A USAGE DE STOKAGE**

Le sol est recouvert d'un carrelage présentant des dégradations.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage.

En entrant dans la pièce sur le côté droit, une partie du plafond est manquante laissant entrevoir les poutres et poutrelles en bois ainsi que le plancher de l'appartement de l'étage supérieur.

Equipements :

- Une cuisine comprenant un ensemble de meubles hauts et bas,
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusible.

#### **TROISIEME PIECE A USAGE DE STOKAGE**

Le sol est recouvert d'un carrelage présentant des dégradations.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé présentant de nombreuses dégradations

Le plafond est recouvert d'une tapisserie en état d'usage.

#### **QUATRIEME PIECE A USAGE DE STOKAGE**

Le sol est recouvert d'un carrelage présentant des dégradations.

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

Les autres parties murales sont à l'état brut

Plafond : plaques en fibrociment ondulées avec fenestron simple vitrage fixe et peinture en mauvais état d'usage.

#### **CINQUIEME PIECE :**

Il s'agit d'une pièce noire entièrement vide.

Sol : dalles de béton à l'état brut.

Murs et plafond : plaques de plâtres jointées mais non peintes.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] en qualité de locataire.

Ce dernier déclare que son entreprise est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de peinture et vitrerie.

Qu'il a pris possession des lieux en 2012 à la suite de la fermeture de la boulangerie.

Qu'il règle directement au propriétaire un loyer mensuel de 500 euros charges comprises.

Qu'il n'est pas en mesure de produire son contrat de bail.

Que la pièce du fond où est entreposé le four a été condamnée.

Qu'il loue à la [REDACTED] le local ainsi que l'appartement dans la maison de fonds.

Que ce dernier a été scindé en deux appartements qu'il sous loue actuellement.

Qu'il a fait lui-même les travaux.

## **2. PREMIER APPARTEMENT 1<sup>ER</sup> ETAGE**

L'appartement se compose :

D'un hall d'entrée,

De deux chambres,

D'une salle-de-bains,

D'un séjour,

D'une cuisine.

### **HALL D'ENTREE :**

La porte palière à double battant en bois est équipée d'une serrure centrale, de deux verrous, d'une targette et d'un œilleton.

Sol : carrelage ancien en mauvais état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

### **Equipement :**

- Un tableau électrique comprenant un compteur électrique, une porte fusible et un disjoncteur.

### **PREMIERE CHAMBRE :**

Sol : carrelage ancien est en mauvais état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

En entrant dans la pièce sur le côté gauche, le plafond est éventré ; en périphérie de nombreuses traces d'infiltration d'eau sont visibles.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à double battant cadre en bois simple vitrage, protégées chacune à l'extérieur par un volet pliant.

### **DEUXIEME CHAMBRE :**

Sol : carrelage ancien est en mauvais état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en mauvais état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois à double battant.

### **Equipement :**

- Un radiateur

### **SALLE-DE-BAINS AVEC WC :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien est en mauvais état d'usage.

Plinthes : bois en est en mauvais état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé est en mauvais état d'usage. Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture est en mauvais état d'usage. La peinture du plafond est en mauvais état d'usage.

#### **Equipements :**

Une cuvette WC avec chasse dorsale, sans abattant ni couvercle

Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers

Une baignoire surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette

Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,

Un cumulus

Une aération

### **CUISINE :**

Sol : carrelage ancien en est en mauvais état d'usage.

Plinthes : carrelées anciennes est en mauvais état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un chauffe-eau,

- Un robinet d'arrivée d'eau avec prise d'eau pour appareil électro-ménager,

- Un robinet d'arrivée de gaz,

- Un évier surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts,

- Un radiateur.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet pliant en bois vétuste.

### **SEJOUR :**

Sol : carrelage ancien est en mauvais état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un radiateur.

La pièce est éclairée par deux portes-fenêtres à double battant cadre en bois simple vitrage protégées chacune à l'extérieur par un volet pliant en bois.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED], en qualité de locataire qui déclare avoir pris possession de l'appartement en 2010.

Il précise régler au propriétaire un loyer de 553.00 euros charges comprises.  
Il n'a pas été en mesure de communiquer son bail  
Le compteur d'eau se trouve sur le palier.

### **3. DEUXIEME APPARTEMENT 2<sup>ème</sup> ETAGE SUR RUE**

L'appartement est meublé.  
Il se compose  
D'une entrée,  
D'une chambre,  
D'un séjour,  
D'une cuisine,  
D'une salle d'eau avec WC.

#### **ENTREE :**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale, d'un verrou, d'un œilleton et d'une poignée.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

#### **Equipement :**

- Un placard de rangement protégé par deux portes en bois.

#### **CHAMBRE :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage ancien présentant des dégradations.

Plinthes : carrelées est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est défraîchie.

La peinture recouvrant le plafond est défraîchie.

#### **SEJOUR :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est défraîchie.

La peinture recouvrant le plafond est défraîchie.

La pièce voit le jour par deux fenêtres à double battant, cadre en PVC double vitrage, chacune protégées à l'extérieur par un volet en bois.

#### **CUISINE :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### **Equipements :**

Un tableau électrique comprenant un compteur électrique LINK, un disjoncteur et un tableau de fusible

Un évier double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,

Un robinet d'arrivée de gaz,

Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager

Un grand placard de rangement deux portes  
Un cumulus.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

#### **SALLE D'EAU AVEC WC :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le carrelage recouvrant le sol présente des dégradations.

La peinture recouvrant les murs est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

Equipements :

Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale très sale

Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, très sale

Un receveur de douche entièrement carrelée, très sale équipé d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide, flexible de douche et douchette.

#### **TRES IMPORTANT**

Les lieux semblent occupés.

Monsieur [REDACTED] locataire de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage déclare que cet appartement est actuellement occupé par Monsieur [REDACTED].

Le compteur d'eau du logement se trouve sur le palier.

#### **4. TROISIEME APPARTEMENT 2<sup>ème</sup> ETAGE ARRIERE :**

L'appartement se compose :

D'une entrée

D'un WC

D'une salle d'eau

D'une cuisine

D'un séjour

D'une alcove

D'un rangement

#### **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage

#### **WC**

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : carrelage en mauvais état d'usage.

Plinthes : carrelées en mauvais état d'usage

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en mauvais état d'usage Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage. La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

#### **Equipements**

- Une cuvette WC avec chasse dorsale sans abattant ni couvercle
- Un robinet d'arrivée d'eau

#### **SALLE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : carrelage en mauvais état d'usage

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien en mauvais état d'usage  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture usagée.  
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipements :

- Un bac à douche surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide flexible de douche et douchette

**CUISINE**

Le sol qui présente un défaut de planéité est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses dégradations  
Il en est de même des murs recouverts pour partie d'un placage faïencé.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture dégradée.  
La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipements

Un bloc évier en inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide  
Un placard sous évier deux portes en mauvais état  
Une prise d'eau et évacuation pour appareil électroménager  
Un robinet d'arrivée de gaz  
Un tableau électrique comprenant un compteur électrique LINKY, un disjoncteur et un tableau de fusibles  
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois vétuste. Une des vitres est manquante

**SEJOUR**

Le sol qui présente un défaut de planéité est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses dégradations  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en mauvais état d'usage.  
La pièce voit le jour par deux fenêtres à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée chacune à l'extérieur par un volet en bois

**ALCOVE OUVERTE SUR LE SEJOUR**

Elle communique avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte.  
Le sol qui présente un défaut de planéité est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses dégradations  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en mauvais état d'usage.

**RANGEMENT**

Sol : carrelage en état d'usage  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en mauvais état d'usage.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED]  
Ce dernier n'a pas été en mesure de nous produire le contrat de bail ni de nous préciser le montant du loyer versé au propriétaire.  
Le compteur d'eau de l'appartement se trouve sur le palier

**5. QUATRIEME APPARTEMENT 3<sup>ème</sup> ETAGE SUR RUE**

L'appartement est totalement encombré d'un tas de vêtements et d'objets divers et variés.

Il se compose :

D'une entrée,  
D'une chambre,  
D'un séjour,  
D'une cuisine,  
D'une salle d'eau avec WC,  
D'un rangement.

**ENTREE :**

La porte d'entrée est en très mauvais état.

Sol : dalles de sol de type GERFLEX anciennes présentant de nombreuses dégradations.

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

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur, un compteur électrique et un tableau de fusible.

**CHAMBRE :**

Cette pièce est totalement inaccessible car encombré de nombreux sacs plastique remplis de vêtements.

On distingue à peine le sol recouvert de carrelage.

La tapisserie recouvrant les murs est en très mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en très mauvais état d'usage.

La pièce est éclairée par un fenestron à double battant cadre en bois simple vitrage donnant sur le palier.

**SEJOUR :**

Sol : carrelage ancien, en mauvais état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

Equipement :

Deux grands placards de rangement, chacun protégé par deux portes en bois.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à double battant cadre en bois double vitrage, protégées à l'extérieur par des volets en bois vétustes.

**RANGEMENT :**

Cette pièce est totalement inaccessible car encombré de nombreux sacs plastique remplis de vêtements.

On distingue à peine le sol recouvert de carrelage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en très mauvais état d'usage.

**CUISINE :**

Sol : carrelage ancien, en mauvais état d'usage.

Plinthes : carrelées anciennes en mauvais état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage et dégradée.

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

En entrant dans la pièce, sur le côté droit, le plafond est éventré ; en périphérie des traces et auréoles d'infiltrations d'eau sont visibles.

#### Equipements :

Un évier double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.  
Un placard sous évier deux portes,  
Un placard de rangement deux portes,  
Un robinet d'arrivée de gaz.  
Deux placards à usage de rangement

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois vétuste.

#### **SALLE D'EAU :**

Il s'agit d'une pièce noire  
Sol : carrelage ancien, présentant des dégradations.  
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé fortement dégradé.  
De nombreux carreaux du placage sont manquants.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage et dégradée.  
Il en est de même de la peinture recouvrant le plafond.

#### Equipements

Un receveur de douche en très mauvais état, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et flexible de douche, la douchette est manquante,  
Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale en très mauvais état,  
Un lavabo suspendu surmonté d'une robinet mitigeur eau chaude/eau froide, en mauvais état  
Un cumulus,  
Un compteur de gaz,  
Un grand placard à usage de rangement protégé par quatre portes en bois.

#### **TRES IMPORTANT**

Les lieux semblent inoccupés.  
Le compteur d'eau de l'appartement se trouve sur le palier.

### **6. CINQUIEME APPARTEMENT 3<sup>ème</sup> ETAGE ARRIERE**

L'appartement se compose :

D'une entrée,  
D'un WC,  
D'une salle d'eau,  
D'une cuisine,  
D'un séjour,  
D'une chambre.

#### **ENTREE :**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale et de deux verrous.  
Sol : revêtement plastifié collé sur tommettes en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage

#### **WC :**

Il s'agit d'une pièce noire  
Sol : revêtement plastifié collé sur tommettes présentant des dégradations.  
Plinthes : carrelées anciennes, en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est dégradée.  
La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant sans couvercle et chasse dorsale.
- Un robinet d'arrivée d'eau.

**SALLE D'EAU :**

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : revêtement plastifié en mauvais état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage.

Plafond : plâtre mauvais état d'usage.

Equipements :

Un lavabo suspendu surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,

Un receveur de douche entièrement carrelé, très sale sur l'ensemble de sa surface, équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette, l'ensemble en mauvais état d'usage.

**CUISINE :**

Sol : revêtement plastifié en mauvais état d'usage.

Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en mauvais état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

Equipements :

Un évier surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,

Un placard sous évier, deux portes en bois,

Un robinet d'arrivée d'eau avec évacuation d'eau pour appareil électroménager,

Un robinet d'arrivée de gaz,

Un tableau électrique comprenant un compteur électrique, un tableau de fusibles et un disjoncteur,

Un cumulus.

Un placard à usage de rangement

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

**SEJOUR :**

Sol : revêtement plastifié usagé.

La tapisserie recouvrant les murs est usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipement :

- Un convecteur électrique.

La pièce voit le jour par deux fenêtres à double battant cadre en bois simple vitrage, protégées chacune à l'extérieur par un volet en bois.

**CHAMBRE :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : moquette rase usagée.  
Plinthes : bois état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est défraîchie.  
Plafond : peinture en mauvais état d'usage.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED]  
Ce dernier déclare ne pas être en mesure de produire son contrat de bail ni de communiquer le montant du loyer versé au propriétaire.  
Le compteur d'eau se trouve sur le palier.

## **7. SIXIEME APPARTEMENT 4ème ETAG E**

L'appartement se compose :  
D'une cuisine,  
D'un séjour,  
D'un dégagement desservant une chambre,  
D'une salle d'eau avec toilettes.

### **CUISINE :**

On accède directement dans la cuisine.  
La porte palière équipée d'une serrure centrale est en très mauvais état.  
Sol : linoléum sale et usagé.  
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé ancien sale et usagé.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture sale et usagée.  
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

### **Equipements :**

Un évier inox bac unique, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,  
Un robinet d'arrivée de gaz,  
Un chauffe-eau au gaz hors service,  
Un compteur de gaz,  
Un tableau électrique comprenant un compteur électrique, un tableau de fusible et un disjoncteur  
Un placard de rangement sans porte

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.  
Les vitres de la fenêtre sont cassées.

### **SEJOUR :**

Sol : parquet flottant sale et usagé.  
Plinthes : bois en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est en mauvais état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

### **Equipement :**

Une cheminée condamnée.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.  
Une vitre de la fenêtre est cassée.

### **DEGAGEMENT**

Sol : parquet flottant sale et usagé.

Plinthes : bois sale et usagées.  
La peinture recouvrant les murs est sale et usagée.  
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

### **CHAMBRE**

Sol : parquet flottant sale et usagé.  
Plinthes : bois sales et usagées.  
La peinture recouvrant les murs est sale et usagée.  
La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.  
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois vétuste. Plusieurs vitres de la fenêtre sont cassées.

#### **Equipements :**

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie protégé par une porte
- Une cheminée condamnée.

### **SALLE D'EAU AVEC TOILETTES :**

Sol : tommettes rouges hexagonales anciennes présentant de nombreuses dégradations.  
Plusieurs tommettes sont fissurées, et d'autres sont cassées ou descellées.  
Plinthes : carrelées sales et usagées.  
La peinture recouvrant les murs est sale et usagée.  
La peinture recouvrant le plafond est sale et usagée.

#### **Equipements :**

Une cuvette WC en très mauvais état sans abattant ni couvercle ; la chasse dorsale est manquante  
Un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, en très mauvais état  
Un cumulus,  
Un receveur de douche en très mauvais état, sale sur l'ensemble de sa surface.  
Un tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur B [REDACTED]  
[REDACTED] locataire de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage.  
Monsieur [REDACTED] déclare squatter ce logement.  
Le compteur de l'eau de l'appartement se trouve sur le palier.

### **B/ PARTIES COMMUNES**

Le revêtement de la façade est recouvert d'un enduit usagé.  
La façade est dégradée en plusieurs endroits et des fissures sont visibles.

### **ENTREE**

La porte palière en bois surmontée d'une imposte est en mauvais état. La serrure et le groom de la porte sont cassés.

### **REZ-DE-CHAUSSEE**

Au rez-de-chaussée, le revêtement recouvrant le sol présente des dégradations.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en mauvais état d'usage.  
A gauche en entrant se trouvent un ensemble de boîtes aux lettres dont les portes sont manquantes, deux compteurs d'eau ainsi qu'un tableau électrique comprenant un compteur Linky et un tableau de fusibles.  
Il existe deux espaces de rangement sous la montée d'escaliers à droite.

Les escaliers sont recouverts d'un carrelage en très mauvais état d'usage avec nez de marches en bois.  
Plusieurs carreaux sont abimés et manquants.  
De manière générale cette cage d'escaliers est en très mauvais état d'usage.  
Elle est éclairée au dernier étage par un puits de lumière.

## **II – MAISON DE FONDS :**

Cette maison de fonds élevée d'un étage sur rez-de-chaussée se compose au rez-de-chaussée d'une cave et au 1er étage de deux appartements.  
L'accès à cette maison a lieu par le couloir situé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitation.  
Ce couloir est en très mauvais état général tant au niveau du sol, des murs et du plafond éventré.  
Il est équipé d'un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un compteur électrique ainsi qu'un tableau de fusibles

### **A/ PARTIES PRIVATIVES**

#### **1. PREMIER STUDIO SITUÉ A DROITE SUR LE PALIER (DEVANT)**

Ce logement est meublé.  
Il se compose

- D'un séjour avec coin cuisine
- D'une salle d'eau avec WC,
- D'une chambre.

#### **SEJOUR AVEC COIN CUISINE :**

On accède directement dans le séjour/cuisine.

#### **SEJOUR**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale.  
Sol : carrelage ancien en état d'usage.  
Plinthes : carrelées en état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles
- Un convecteur électrique,

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.  
Entre la fenêtre et le volet, une moustiquaire est présente.

#### **Côté CUISINE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.  
Plinthes : carrelées en état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.  
La partie haute des murs est recouverte d'une peinture en état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un évier double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un placard sous évier protégé par deux portes coulissantes.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.  
Entre la fenêtre et le volet, une moustiquaire est présente.

#### **SALLE D'EAU AVEC WC :**

Sol : carrelage en état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en bon état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un lavabo suspendu surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale,
- Une douche à l'italienne entièrement carrelée, équipée d'un robinet mitigeur froide, flexible de douche et douchette

La pièce est éclairée par un fenestron donnant sur le palier

#### **CHAMBRE :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en bon état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état d'usage.

#### **Equipement :**

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant simple vitrage cadre en bois, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

Entre la fenêtre et le volet se trouve une moustiquaire.

#### **TRES IMPORTANT**

Les lieux semblent occupés.

### **2. DEUXIEME STUDIO SITUE A GAUCHE SUR LE PALIER (ARRIERE) :**

L'appartement se compose :

D'une cuisine avec séjour

D'une chambre,

D'une salle d'eau avec WC.

#### **SEJOUR/CUISINE :**

Nous accédons directement dans le séjour cuisine.

#### **SEJOUR**

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale avec poignée.

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

#### **Equipements :**

- Un convecteur électrique,
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un compteur électrique.

#### **Côté CUISINE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

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

La partie haute des murs est recouverte d'une peinture en mauvais état d'usage.

Equipements :

- Un évier double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un placard sous évier protégé par deux portes coulissantes
- Un meuble de cuisine haut deux portes
- Un meuble bas une porte

**CHAMBRE :**

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes : bois en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en mauvais état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en mauvais état d'usage.

La pièce est éclairée par un velux et une fenêtre à un battant en PVC double vitrage.

Equipements :

- Un convecteur électrique,
- Un placard à usage de rangement protégé par une porte.

**SALLE D'EAU AVEC WC :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en mauvais état d'usage.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture en très mauvais état d'usage, présentant de nombreuses traces de moisissures.

Equipements :

Un lavabo sur colonne, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,

Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale,

Un receveur de douche entièrement carrelé équipé d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED].

Ce dernier nous déclare ne pas être en possession d'un contrat de location.

**B/ PARTIES COMMUNES :**

Le revêtement de la façade est recouvert d'un enduit usagé.

**REZ-DE-CHAUSSEE**

Le carrelage recouvrant le sol ancien est en mauvais état d'usage

La peinture recouvrant les murs et le plafond est dégradé par endroits.

L'escalier en béton est recouvert d'une peinture en mauvais état d'usage.

La cage d'escalier est éclairée par un puit de lumière.

De manière générale cette cage escalier est en mauvais état d'usage

Sur la droite de l'escalier, un dégagement permet l'accès à une cave. Aucune porte ferme l'accès à cette pièce

**CAVE**

Elle est utilisée pour le stockage de matériaux et matériels.

Sol : dalles en béton à l'état brut.

Murs : peinture dégradée.

Plafond : poutres et bois en état d'usage.

#### Equipements :

- Deux cumulus.

Les certificats de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY sont annexés au présent.

#### Ils stipulent une surface Loi Carrez

de **64,37 m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 1<sup>er</sup> étage,  
de **27,84 m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 1<sup>er</sup> étage arrière Immeuble du fond,  
de **23,24 m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 1<sup>er</sup> étage devant Immeuble du fond  
de **30,28 m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage côté cour,  
de **34,64m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage côté rue,  
de **30,30m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 3<sup>ème</sup> étage côté cour,  
de **33,72 m<sup>2</sup>** pour l'appartement au 3<sup>ème</sup> étage côté rue,  
de **42,90 m<sup>2</sup>** pour l'appartement mansardé,  
de **83,24 m<sup>2</sup>** pour les locaux au RDC.

#### Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 26 Février 2020 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

### CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

#### I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ce bien appartient à la **SCI FS DE MAI** par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Maître JUMELET, Notaire à MARSEILLE en date du 7 Septembre 2006, publié à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 6 Octobre 2006, volume 2006 P, n°6659

De

[REDACTED]

Moyennant le prix de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 €) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

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

Le BIEN IMMOBILIER, objet des présentes, appartenait antérieurement en totalité en pleine propriété à Monsieur [REDACTED], sus nommé, par suite des faits et actes suivants :

**I- Originairement**, le BIEN IMMOBILIER, objet des présentes, appartenait en totalité en pleine propriété à titre de bien propre à Madame [REDACTED] ci-après nommée, pour les avoir recueillis dans les successions confondues de ses père et mère, savoir :

1°) [REDACTED]

Est décédée [REDACTED]

En l'état d'une donation entre époux suivant acte reçu aux minutes de Maître COQUARD, notaire, le 15 mars 1985, aux termes duquel Monsieur [REDACTED] a opté pour un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit.

Laissant pour recueillir sa succession :

a) [REDACTED], son conjoint survivant,  
- Commun en biens meubles et acquêts, ainsi qu'il est dit ci-dessus,  
- Donataire en vertu de l'acte de donation ci-dessus visé,  
-Usufruitier légal du quart des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, cet usufruit se confondant avec le bénéfice plus étendu de l'acte de donation entre époux ci-dessus visé.

b) Et pour seule héritière à réserve et de droit :  
Madame [REDACTED], ci-après nommée,  
SA FILLE UNIQUE, issue de son union avec Monsieur [REDACTED] son conjoint alors survivant.

Habile à se dire et porter seule héritière et à recueillir seule la totalité de la succession, sous réserve des droits revenant à son époux alors survivant.

La transmission du bien immobilier objet des présentes dépendant de la succession de [REDACTED] a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressé par Maître COQUARD, notaire à MARSEILLE, le 22 juillet 1985, dont une expédition a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 13 septembre 1985, volume 4616 bis, numéro 23

2°) et de Monsieur [REDACTED]

Décédé ab intestat [REDACTED]

Laissant pour recueillir sa succession et pour seule héritière à réserve et de droit Madame [REDACTED], ci-après nommée,

SA FILLE UNIQUE, issue de son union avec Madame [REDACTED]  
[REDACTED] son conjoint prédécédé.

Habile à se dire et porter seule héritière et à recueillir seule la totalité de la succession.

La transmission du bien immobilier objet des présentes dépendant de la succession de Monsieur [REDACTED] a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressé par Maître COQUARD, notaire à MARSEILLE, le 02 mai 1989, dont une expédition a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 26 mai 1989, volume 89 P, numéro 3234.

## **II- CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL.**

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Maurice BLANC, notaire à MARSEILLE, le 30 avril 1996, Monsieur et Madame [REDACTED] ont déclaré :

- s'être mariés en premières noces sous le régime de la communauté d'acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du Code Civil, pour avoir contracté mariage à la mairie de CABRIES (Bouches du Rhône), [REDACTED]
- et vouloir adopter pour base de leur union le régime de la communauté universelle de biens établi par l'article 1526 du Code Civil.

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 12 février 1996, le changement de régime matrimonial a été homologué.

## **III-APPORT A LA COMMUNAUTE UNIVERSELLE ET DECES DE MADAME**

Suivant acte reçu aux minutes de Me JUMELET, Notaire sus nommé, le 20 avril 2001 :

Il a été constaté :

- 1°) L'apport à la communauté universelle existant entre Monsieur [REDACTED] [REDACTED] de la totalité en pleine propriété du BIEN IMMOBILIER objet des présentes.
- 2°) La transmission, du BIEN IMMOBILIER, objet des présentes, en suite du décès de :

[REDACTED]  
[REDACTED], initialement sous le régime de la communauté d'acquêts, régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du Code Civil, pour avoir contracté mariage à la mairie de CABRIES (Bouches du Rhône), le 25 août 1969, et actuellement sous le régime de soumis au régime de la communauté universelle aux termes d'un contrat de changement de régime matrimonial reçu aux minutes de Maître BLANC, notaire à MARSEILLE, le 30 avril 1996, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 12 février 1996,  
De nationalité française.  
Décédée à [REDACTED]

En l'état d'une donation entre époux reçu aux minutes de Maître LAUGIER, notaire à MARSEILLE, le 11 septembre 1974, aux termes duquel Madame [REDACTED], de cujus, a fait donation entre vifs pour le cas (arrivé) de survie de son époux, susnommé, de la toute propriété des biens qui composeront sa succession, sans aucune exception ni réserve, avec stipulation qu'en cas d'existence d'héritiers ayant droit à une réserve légale dans la succession, cette donation porterait sur la plus forte quotité disponible entre époux en vigueur au jour du décès du donateur, au choix du donataire,

Cette donation aujourd'hui devenue sans cause par suite du changement de régime matrimonial susvisé.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Monsieur [REDACTED] son conjoint survivant,
  - a) Commun en biens universel, ainsi qu'il est dit ci-dessus,
  - b) Et bénéficiaire, en vertu de la convention de mariage stipulée dans l'acte sus analysé de changement de régime matrimonial, de l'attribution intégrale de la communauté.

- Et pour seule héritière à réserve et de droit :

Madame [REDACTED]  
SA FILLE UNIQUE, issue de son union avec son époux survivant.

ETANT ICI PRÉCISE que par suite de la clause d'attribution intégrale de la communauté stipulée au profit de son père, Monsieur [REDACTED] n'a aucun droit dans la succession de sa mère.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé aux minutes de Me JUMELET, Notaire sus nommé le 20 avril 2001.

Aux termes de cet acte il a été transmis rétroactivement à Monsieur [REDACTED] la totalité en pleine propriété du BIEN IMMOBILIER, objet des présentes, par suite du changement de régime matrimonial contenant clause d'attribution intégrale à la *communauté*, et du décès de Madame [REDACTED].

Une copie authentique de cet acte reçu aux minutes de Me JUMELET, Notaire susnommé, le 20 avril 2001, a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 02 juillet 2001, volume 2001 P, numéro 4268.

## **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 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 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 – Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic

technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
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 (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –**

### **ENCHERES ET MISE A PRIX**

Les biens et droits immobiliers consistant en un entier immeuble sis à MARSEILLE (13003) 4, rue François Barbini 13003 MARSEILLE, cadastré section 813 E n°115 pour 1a 69ca.

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 DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, Salle Borély – rez-de-chaussée, sur une mise à prix de **SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €)**

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 conditions de vente, 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 1<sup>er</sup> Octobre 2020.