

## **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 (13015) 4, rue Jules Julien, cadastré quartier Cabucelle, section 899 H n°68 pour 01a 36ca.

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

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

**La Société 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 6 Avril 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 283.129,94 € d'une durée de 300 mois, au taux effectif global de 4,96 %.

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 Avril 2006 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 19 Mai 2006, volume 2006P, n°3245.

La [REDACTED] s'étant montant défailante 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 8.171,54 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 214.024,55 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 du 3

juillet 2020 publié au 1<sup>er</sup> bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 28 Août 2020 volume 2020 S n°94.

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 ensemble immobilier sis à MARSEILLE (15<sup>ème</sup>), 4, Rue Julien Jules, consistant en une petite maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec combles au-dessus,  
Figurant au cadastre de la ville de MARSEILLE, Quartier Cabucelle, Section 899 H numéro 68, « 4, Rue Julien Jules », pour une contenance totale de 01 are 36 centiares.

Formant le lot de volume numéro 102 ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division établi aux termes d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 22 mars 1991, dont une expédition a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 24 mars 1993, volume 93 P, numéro 1765.

### **LE LOT NUMERO UN (1) :**

La propriété privative et particulière de l'ENTREPOT sis au rez-de-chaussée dudit immeuble devant.

Et les 119/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 125/1.000èmes bâtis.

### **LE LOT NUMERO DEUX (2) :**

La propriété exclusive et particulière de l'APPARTEMENT, sis au rez-de-chaussée dudit immeuble derrière.

Et les 174/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 133/1.000èmes bâtis.

### **LE LOT NUMERO TROIS (3) :**

La propriété exclusive et particulière du PLACARD sis au rez-de-chaussée dudit immeuble sous la montée d'escalier.

Et les 7/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 8/1.000èmes bâtis.

### **LE LOT NUMERO QUATRE (4) :**

La propriété exclusive et particulière de l'APPARTEMENT sis au premier étage dudit immeuble devant.

Et les 113/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 118/1.000èmes bâtis.

### **LE LOT NUMERO CINQ (5) :**

La propriété exclusive et particulière du débarras sis au premier étage dudit immeuble au centre.

Et les 29/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 31/1.000èmes bâtis.

**LE LOT NUMERO SIX (6) :**

La propriété privative et particulière de l'APPARTEMENT sis au premier étage dudit immeuble derrière.

Et les 138/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 145/1.000èmes bâtis.

**LE LOT NUMERO SEPT (7) :**

La propriété exclusive et particulière de l'APPARTEMENT sis au deuxième étage dudit immeuble devant.

Et les 142/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO HUIT (8) :**

La propriété exclusive et particulière de l'APPARTEMENT sis au deuxième étage dudit immeuble derrière.

Et les 138/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 145./1.000èmes bâtis.

**LE LOT NUMERO NEUF (9) :**

La propriété privative et particulière d'UNE GRANDE PIECE sise devant ledit immeuble.

Et les 71/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 174/1.000èmes bâtis.

**LE LOT NUMERO DIX (10) :**

La propriété privative et particulière d'UNE GRANDE PIECE sise derrière ledit immeuble.

Et les 69/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 172/1.000èmes bâtis.

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

*« UN ENTIER IMMEUBLE sis à MARSEILLE (13015) 4, Rue Jules Julien, consistant en une petite maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec combles au-dessus, composée :*

*Au rez-de-chaussée : un APPARTEMENT de type 4 + cour,*

*Au premier étage : deux APPARTEMENTS de type 1/2,*

*Au deuxième étage avec combles : un APPARTEMENT de type 4/5*

*Figurant au cadastre de la ville de MARSEILLE, Quartier Cabucelle,*

*Section 899 H numéro 68, « 4, Rue Julien Jules », pour une contenance totale de 01are 36 centiares ».*

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux minutes de Me GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 23 Décembre 1975, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 22 Janvier 1976, volume 1629 n°6.

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

Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à Marseille, a établi les 23 et 30 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 13015, 4, rue Julien Jules et consiste en un immeuble à usage d'habitation élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

**I. PREMIER APPARTEMENT**

### **1ER ETAGE SUR RUE**

L'appartement se compose d'une cuisine, d'un séjour, d'une alcôve et d'une salle d'eau avec WC

#### **CUISINE**

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou haut

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes : anciennes en état d'usage

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

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture défraîchie

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage

#### **Equipements :**

Un évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide

Un placard sous évier deux portes

Un ensemble de meubles hauts

Un cumulus

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

#### **SEJOUR :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes : anciennes en état d'usage

Murs : peinture défraîchie

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage

### **ALCÔVE COMMUNIQUE AVEC LE SEJOUR PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes : anciennes en état d'usage

Murs : peinture défraîchie

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage

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

Sol : carrelage ancien en état d'usage

Plinthes anciennes en état d'usage

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

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

Plafond : lambris en bois peint en état d'usage.

#### **Equipements :**

Une cabine de douche composée de deux portes coulissantes et deux portes fixes équipée de sa robinetterie

Un lavabo sur colonne surmonté d'une robinet mitigeur eau chaude eau froide

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

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Madame [REDACTED], en qualité de locataire, suivant contrat de bail en date du 01 Octobre 2018.

Madame [REDACTED] précise régler un loyer mensuel de 400 euros charges comprises, directement entre les mains du propriétaire.

Le tableau électrique se trouve sur le palier du 1<sup>er</sup> étage.

Il comprend un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur électrique.

## **II. DEUXIEME APPARTEMENT : REZ DE CHAUSSEE SUR RUE**

L'appartement se compose :

- d'un hall d'entrée
- de trois chambres
- d'un séjour avec coin cuisine
- d'une salle de bains avec WC
- d'une cour

### **HALL D'ENTREE**

La porte d'entrée en bois est équipée d'une serrure centrale et d'un verrou.  
Une rangée de 4 pavés de verre est visible au-dessus de la porte palière.

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes : en état d'usage

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

Equipement :

- Un téléphone interphone

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

SEJOUR :

Sol : 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 en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage

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

COTE CUISINE :

Sol : 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 en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage

Equipements :

Eléments de cuisine bas en bois

Un évier double bac surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide

Une prise d'eau et évacuation d'eau pour appareils électroménagers

Un robinet de gaz

Un placard de rangement dépourvu de porte

La pièce est éclairée par un fenestron, cadre en bois, simple vitrage.

Ces deux pièces conduisent à une cour.

### **COUR**

Cette cour donne sur l'arrière de l'immeuble.

Sol : dalle de béton à l'état brut

Equipements :

- Un robinet d'arrivée d'eau

- Une jardinière maçonnée

- Un débarras protégé par une porte en bois

### **SALLE DE BAINS AVEC WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : 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 en état d'usage.

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipements :

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

Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude eau froide avec un meuble de salle de bains deux portes

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

Un compteur de gaz

**CHAMBRE 1 DONNANT SUR RUE**

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes en état d'usage

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

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipements :

- Un placard de rangement sans porte

- Un convecteur électrique

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

**CHAMBRE 2 DONNANT SUR RUE**

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes en état d'usage

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

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant avec châssis fixe vitrée en partie supérieure double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

**CHAMBRE 3 DONNANT SUR COUR**

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes en état d'usage

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

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant avec châssis fixe vitrée en partie supérieure double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

**TRES IMPORTANT**

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

Ce dernier n'a pas été en mesure de produire son contrat de bail.

Il a précisé être dans les lieux depuis 1999 et régler un loyer mensuel de 574 euros directement entre les mains du propriétaire.

### **PARTIES COMMUNES**

L'immeuble est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée  
Le revêtement de la façade est recouvert d'un enduit usagé  
La façade est dégradée par endroits et des fissures sont visibles.

#### **ENTREE**

La porte palière en bois surmontée d'une fenêtre vitrée à double battant est en mauvais état

A tous les étages, le sol est recouvert d'un carrelage présentant de nombreuses dégradations.

La peinture des murs et du plafond est en mauvais état d'usage.

Elle se craquelle par endroits sur les murs et en plafond.

Les escaliers sont recouverts d'un carrelage en 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 dont quelques vitres sont cassées.

Plusieurs portes des boîtes aux lettres situées à l'entrée sont manquantes.

Toujours du côté des boîtes aux lettres, nous notons la présence de cinq compteurs d'eau.

Il existe un espace de rangement sous la montée d'escaliers à gauche dans lequel se trouve un cumulus électrique.

Dans la montée d'escaliers sur le côté gauche, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, deux tableaux électriques comprenant chacun un compteur électrique et un disjoncteur sont présents.

### **III. TROISIEME APPARTEMENT - 2<sup>ème</sup> ETAGE**

L'appartement est composé d'une entrée, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un dégagement desservant une salle de bains, une douche, deux pièces et une chambre, d'une seconde chambre dans les combles aménagés, de combles non aménagés et sur le palier, au même niveau que les combles un atelier meublé.

#### **ENTREE**

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

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage. Diverses traces sont toutefois visibles.

Plafond : poutres bois et lambris bois en état d'usage.

Equipements :

- Un téléphone / interphone
- Deux grands placards à usage de rangement et de penderie, protégés par des portes de style KZ.

#### **WC :**

Il s'agit d'une pièce noire

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.



Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé ancien en état d'usage. Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture défraîchie. Le plafond en bois est en état d'usage.

Equipements :

Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale,  
Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'eau et flexible,  
Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles.

**SEJOUR :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs en état d'usage.

Plafond : poutres bois et lambris bois en état d'usage.

Equipement :

- Une cheminée avec insert,

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

**CUISINE COMMUNIQUE AVEC LE SEJOUR PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

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

Plafond : poutres bois et lambris en bois en état d'usage.

Equipement :

Un bloc évier en inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,

Un placard sous évier, trois portes, deux tiroirs,

Un ensemble de meubles de cuisine haut et bas,

Une prise d'eau et évacuation d'eau pour appareil électroménager,

Un tableau électrique entièrement démonté,

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

**DEGAGEMENT COMMUNIQUE AVEC L'ENTREE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

Plafond : poutres bois et lambris en bois en état d'usage.

**SALLE-DE-BAINS**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

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

Plafond : peinture en état d'usage.

Equipements :

Une double vasque, chacune surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble quatre portes,

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

Une aération,  
Un chauffage d'appoint électrique,  
La pièce est éclairée par une fenêtre à petits carreaux simple vitrage cadre en bois donnant sur le séjour.

**DOUCHE :**

On entre directement dans la douche.  
Il s'agit d'une pièce noire  
Elle est entièrement carrelée et est équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette.

**PREMIERE PIECE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.  
Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.  
Plafond : bois en état d'usage.

**Equipement :**

- Un convecteur électrique.

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

**SECONDE PIECE**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.  
Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est sale et usagée.  
Plafond : bois en état d'usage.

**Equipement :**

- Un convecteur électrique.

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

**PREMIERE CHAMBRE :**

Sol : carrelage ancien en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.  
Plinthes : carrelées anciennes en état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

**Equipements :**

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par une porte de style KZ,
- Un convecteur électrique.

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

**SECONDE CHAMBRE SUR COMBLES AMENAGES :**

Cette pièce est accessible depuis le séjour par un escalier en bois.  
Sol : parquet bois en état d'usage.  
Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture en état d'usage.  
Les autres parties murales sont recouvertes d'une tapisserie en état d'usage.  
Plafond : poutres et lambris en bois en état d'usage.

Equipement :

- Un ensemble de placards de rangement protégé par des portes en bois
- Un cumulus

La pièce est éclairée par un vélux.

Cette chambre conduit à des combles non aménagés.

**COMBLES NON AMENAGES :**

Plancher : bois en état d'usage.

Murs en pierres en état d'usage.

Plafond : poutres en bois et mallons de couvert.

Equipements :

- Un cumulus,
- Un tableau électrique comprenant un porte-fusibles.

La pièce est éclairée par une fenêtre de toit.

**ATELIER SUR PALIER**

Cette pièce est située au même niveau que les combles aménagés.

Son accès s'effectue depuis le palier par une échelle escamotable en bois avec trappe.

Il s'agit d'une pièce noire.

Elle est utilisée comme petit atelier et remise pour de l'outillage.

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

Sol : bois en état d'usage.

Murs : peinture usagée et cloison en bois en état d'usage

Plafond : plâtre très usagé.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un porte-fusible.

**TRES IMPORTANT**

L'appartement est loué à Madame [REDACTED] suivant contrat de location en date du 03 Mars 2020.

Madame [REDACTED] a déclaré que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage arrière était occupé par Madame [REDACTED] et a remis à l'huissier le contrat de location de cet appartement.

Madame [REDACTED] a précisé que Madame [REDACTED] est la mère de Monsieur [REDACTED] Samir Gérant de la SCI [REDACTED].

Le compteur de gaz de l'appartement est situé dans la descente d'escalier menant du 2<sup>ème</sup> au 1<sup>er</sup> Etage, sur la gauche.

**QUATRIEME APPARTEMENT – 1<sup>ER</sup> ETAGE ARRIERE :**

Le logement est composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une salle d'eau avec WC et d'une chambre. Il est meublé.

Plusieurs documents au nom de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] sont trouvés.

**CUISINE :**

On accède directement dans la cuisine.

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint.

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

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

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

Plafond : lambris en bois en état d'usage.

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

Equipements :

Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide,

Un placard sous évier deux portes,

Une arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager,

Un robinet d'arrivée de gaz,

Un ensemble de meubles de cuisine hauts,

Un téléphone / interphone,

Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles,

Un compteur de gaz

### **SEJOUR**

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

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

Plafond : peinture en état d'usage.

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

Equipements :

- Deux convecteurs électriques

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

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

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

Plafond : peinture en état d'usage.

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 cumulus,

Une cabine de douche entièrement carrelée, quatre portes, équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette.

### **CHAMBRE DONNANT SUR LE SEJOUR :**

Il s'agit d'une pièce noire.

Elle communique avec le séjour par une ouverture, protégée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage.

Sol : carrelage en état d'usage, très sale sur l'ensemble de sa surface.

Plinthes : carrelées en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture sale et usagée.

La peinture recouvrant le plafond comporte de nombreuses traces et auréoles d'infiltration d'eau.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Madame [REDACTED], en qualité de locataire, en vertu d'un contrat de location en date du 10 Mai 2020.

Le tableau électrique comprenant un compteur électrique et un disjoncteur est situé sur le palier.

Les certificats de mesurage des lieux établis par Monsieur NASRATY stipulent une surface Loi Carrez :

- de 68,46 m<sup>2</sup> pour l'appartement au RDC,
- de 35,87 m<sup>2</sup> pour l'appartement au 1er étage côté cour,
- de 37,63 m<sup>2</sup> pour l'appartement au 1er étage côté rue,
- de 94,37 m<sup>2</sup> pour l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 28 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 [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Maître JUMELET, Notaire à MARSEILLE en date du 6 Avril 2006, publié à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 19 Mai 2006, volume 2006 P, n°3245

De la société dénommée [REDACTED]

Moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €) 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 la « [REDACTED] », sus nommée, pour l'avoir acquis par suite de l'adjudication qui a été prononcée à son profit, aux termes d'un jugement rendu à l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 25 juin 1998.

Cette adjudication a eu lieu :

- sur le cahier des charges dressé par le cabinet de Maître François ROSENFELD, avocat au Barreau de MARSEILLE, domicilié à MARSEILLE (6<sup>ème</sup>) 13-15, Rue Roux de Brignoles, le 10 juin 1996, et déposé par lui au Greffe du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le même jour,
- à la requête du Cabinet de Maître François ROSENFELD, avocat susnommé, agissant en sa qualité de représentant de la société dénommée « LA CAISSE MEDITERRANEENNE DE FINANCEMENT », dite CAMEFI, société coopérative de crédit à capital variable, dont le siège est à MARSEILLE (8<sup>ème</sup>), 4, Boulevard de Tunis, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° d 341 840 304 représentée par son Directeur Général, domicilié et demeurant es qualité *audit* siège.

Contre :



En vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu aux minutes de Maître STAIBANO, notaire à MARSEILLE, en date du 02 mai 1991,

Pour sûreté et garantie de ce prêt a été prise une inscription d'hypothèque conventionnelle, le 02 mai 1991, publiée le 21 juin 1991, volume 91 V numéro 1632, ayant effet jusqu'au 30 avril 2001,

N'ayant pu obtenir le règlement des sommes auxquelles ils ont été condamnés, un commandement de saisie immobilière leur a été signifié suivant exploit de la SCP PÍNELLI & MAROT, huissiers de justice à MARSEILLE, en date du 02 avril 1996, publié *au premier* Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, les 29 avril et 4 juin 1996, volume 96 S, numéro 68, suivi d'un commandement de saisie rectificatif du 15 mai 1996, publié le 4 juin 1996, volume 96 S numéro 93.

Cette adjudication a été prononcée au profit de la « [REDACTED] », sus-dénommée, moyennant le prix principal de TROIS CENT DIX MILLE FRANCS (310.000,00 F), outre la charge d'acquitter les frais et droits liés à l'adjudication.

La « [REDACTED] », s'est libérée :

- du prix d'adjudication soit la somme en principal de TROIS CENT DIX MILLE FRF (310.000,00 FRF), ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Marseille, en date du 3 août 1998.
- des frais d'adjudication, des droits et des émoluments entre les mains de Maître François ROSENFELD, avocat susnommé, aux termes d'une quittance donnée le 09 septembre 1998.

Une copie exécutoire du jugement d'adjudication a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 07 avril 1999, volume 99P numéro 2331.

## **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 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.

Il n'y pas de syndic de copropriété la totalité des lots composant l'immeuble appartenant à un propriétaire unique.

### **§ 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<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 (13015) 4, rue Jules Julien, cadastré quartier Cabucelle, section 899 H n°68 pour 01a 36ca.

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 **QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 €)**

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 30 Septembre 2020.