

## **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 appartement de type 3 et d'un emplacement de parking sis dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015) 19 Avenue de Saint Antoine – Résidence Colline Saint Antoine – Bâtiment C.

### **SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT SEPT MILLE EUROS (27 000.00 EUROS)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

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

Ayant pour Avocat Maître **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.

### **Agissant en vertu de la copie exécutoire**

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE – 3<sup>ème</sup> Chambre Civile – Section B en date du 22 Mars 2021, préalablement signifié le 14 Avril 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 17 Mai 2021.

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

[REDACTED]

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

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 juillet 2008, la société BNP PARIBAS a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 100.000€ au taux conventionnel de 4,7% l'an (TEG 5,359%) amortissable en 180 mensualités de 795,25 euros assurance incluse.

La première échéance a été fixée le 5 novembre 2008 et la dernière le 5 octobre 2023.

Pour financer l'acquisition d'un bien constitué d'un appartement à usage de résidence principale et d'un emplacement de parking situé sur la commune de Marseille (13015) - 19, avenue de Saint Antoine – Les Collines de Saint Antoine.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte de vente établi par Maître Philippe BLANC, Notaire à MARSEILLE en date du 30 septembre 2008, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du service de la Publicité Foncière de Marseille en date du 10 octobre 2008 volume 2008 P n°6509.

Ce prêt était garanti par le cautionnement solidaire de la SA CREDIT LOGEMENT.

Par lettre recommandées AR en date du 6 février 2018 et du 16 juillet 2019, la société BNP PARIBAS a mis en demeure [REDACTED] de rembourser les échéances impayées du 5 novembre 2017 au 5 février 2018, soit la somme de 3 130.06 €.

Sans régularisation de la situation, malgré ses relances, par courrier recommandé du 28 octobre 2018 la société BNP PARIBAS a prononcé la déchéance du terme de ce prêt et a mis à nouveau en demeure [REDACTED] de rembourser la somme de 43 371.38 €.

La SA CREDIT LOGEMENT a versé à la société BNP PARIBAS :

- La somme de 3 130.06 EUROS suivant quittance subrogative en date du 20 février 2018
- La somme de 41 000.96 EUROS suivant quittance subrogative en date du 24 décembre 2019.

Par acte en date du 11 juin 2020, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE aux fins qu'il soit condamné à lui verser :

-La somme de 41.532,12€, comptes arrêtés au 13 mars 2020, outre les intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2020, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil, et ce jusqu'à parfait paiement

-2.000€ en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 22 mars 2022, [REDACTED] a été condamné à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 41 532.12 EUROS avec intérêts capitalisés calculé au taux légal à compter du 13 mars 2020 et à la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Ledit jugement a été signifié en date du 14 Avril 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 17 Mai 2021.

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

Celui-ci a été publié au 3<sup>ème</sup> Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 13 Juillet 2023 sous les références d'archivage provisoire 1314P03 S n°00161.

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 situé à MARSEILLE 15<sup>ème</sup> arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13015 - 19 Avenue de Saint Antoine, dénommé COLLINE SAINT ANTOINE :

<b>PREFIXE</b>	<b>SECTION</b>	<b>NUMERO</b>	<b>LIEUDIT</b>	<b>SURFACE</b>
907	I	304	Quartier LA VISTE - Avenue Minerve	00ha 01a 43ca
907	I	310	Quartier LA VISTE - Avenue Minerve	00ha 20a 15ca
907	I	312	Quartier LA VISTE - Avenue Minerve	00ha 00a 24ca
907	I	314	Quartier LA VISTE - Avenue Minerve	00ha 22a 99ca
907	I	79	Quartier LA VISTE - Avenue Minerve	00ha 01a 24ca

### **Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BLANC, Notaire à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 23 décembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 27 Janvier 2006 volume 2006 P n°590.

### **GRUPE D'HABITATION**

L'ensemble immobilier fait partie du groupe d'habitation dénommé « COLLINE SAINT ANTOINE ».

Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitation, ainsi que les statuts de l'association foncière urbaine libre ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître Robert BLANC, notaire à MARSEILLE en date du 23 décembre 2005 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 27 janvier 2006 volume 2006 P N°591.

### **Désignation des parties privatives mises en vente :**

#### **Lot numéro cent cinquante-sept (157) :**

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 30 sur le plan.  
Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) :**

Un appartement de type 3 portant le numéro 99, comprenant un hall d'entrée avec placard, une cuisine, un séjour, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un water-closet et deux balcons.  
Et les cent quarante-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les trois cent dix/dix millièmes des parties communes particulières au bâtiment C-D.

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

Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice Associé, a établi le 6 Juillet 2023, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparait que le bien objet de la saisie est situé 19 Avenue de Saint Antoine, Résidence Colline Saint Antoine – Bâtiment C – 13015 MARSEILLE.

Il s'agit d'une résidence fermée par un portillon et un portail d'accès voitures codés, avec emplacements de stationnement, comprenant plusieurs bâtiments élevés de quatre étages sur rez-de-chaussée.

### **LOT NUMERO 99 – APPARTEMENT**

Il s'agit d'un appartement de type 3 portant le numéro 99, au deuxième étage du bâtiment C, comprenant un hall d'entrée avec placard, une cuisine, un séjour, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un water-closet et deux balcons.

#### **ENTREE**

La porte est équipée d'une serrure trois points et d'un judas.

La pièce est éclairée en second jour par le salon et la cuisine, elle se prolonge par un couloir desservant les chambres, les toilettes et la salle de bain.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée :

- D'un placard à usage de penderie se fermant par deux portes coulissantes, comprenant des étagères avec tringles pour suspendre les vêtements
- D'un tableau électrique
- D'un interphone actuellement hors service
- D'un thermostat pour régler le chauffage

#### **PIECE PRINCIPALE**

La pièce, spacieuse, est éclairée par deux baie vitrées, chacune comprenant deux battant coulissants ouvrant sur une terrasse et protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle.

Son sol carrelé, ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée d'un convecteur électrique.

#### **CUISINE**

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre ouvrant sur la terrasse latérale et protégée à l'extérieur par un volet roulant à commande manuelle.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée :

- De meubles de cuisine hauts et bas assortis avec façades de couleur noir brillant comprenant des éléments d'électroménager

- D'un évier à deux bacs en inox avec égouttoir latéral surmonté d'un robinet mitigeur
- D'un convecteur électrique
- D'un placard comprenant un chauffe-eau

### **CHAMBRE 1**

La pièce est éclairée par une fenêtre à battant unique ouvrant sur l'arrière de l'immeuble, protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée :

- D'un placard de rangement se fermant par deux portes coulissantes toute hauteur, comprenant des étagères et des tringles pour suspendre les vêtements
- D'un convecteur électrique

### **CHAMBRE 2**

La pièce est éclairée par une fenêtre à battant unique ouvrant sur l'arrière de l'immeuble, protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande manuelle.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée :

- D'un placard de rangement se fermant par deux portes coulissantes toute hauteur, comprenant des étagères et des tringles pour suspendre les vêtements
- D'un convecteur électrique

### **SALLE DE BAIN**

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs en partie recouverts de carreaux de faïence et pour le surplus crépis, à l'instant du plafond.

La pièce est équipée :

- D'un meuble bas comprenant trois placards et deux vasques surmontées de robinets mitigeurs avec miroir mural et tablette de spots lumineux au-dessus
- D'une baignoire avec robinet mitigeur, douchette et flexible
- D'un convecteur électrique

Est existant la présence de stigmates d'un dégât des eaux au niveau du plafond au-dessus de la baignoire.

### **TOILETTES**

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée d'un WC avec cuvette et abattant, d'un dérouleur de papier toilette et d'étagères murales.

## **TERRASSE 1**

Depuis la pièce principale, il est possible d'accéder à une première terrasse ouvrant sur la façade avant de l'immeuble.

Son sol est carrelé, elle est protégée par un garde-corps maçonné ajouré sur chaque côté de panneaux de verre.

## **TERRASSE 2**

Depuis la pièce principale, il est possible d'accéder à une première terrasse ouvrant sur la façade latérale de l'immeuble.

Son sol est carrelé, elle est protégée par un garde-corps maçonné sur chaque côté de panneaux de verre.

Le commissaire de justice constate que plusieurs étais ont été posés et il lui a été déclaré que leur pose résulte de l'affaissement d'une partie de l'immeuble.

## **LOT NUMERO 157 : EMPLACEMENT DE PARKING**

Il s'agit d'un emplacement de parking extérieur, portant le numéro 30 sur le plan et le numéro 157 sur place, juste à côté de l'entrée du bâtiment C.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 6 juillet 2023 conclut à une superficie de 66.63 m<sup>2</sup>.

Le logement est loué à [REDACTED] qui l'occupe ainsi que ses deux enfants mineurs.

La taxe d'habitation était en 2019 d'un montant de 103 euros.

Le syndic de copropriété est le cabinet FONCIA, 1 rue Beauvau 13001 MARSEILLE (tél : 04.91.04.26.00 - @ : [vieuxport@foncia.fr](mailto:vieuxport@foncia.fr)).

Le chauffage est individuel et électrique.

## **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 24 avril 2023 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

## **SUR LES SERVITUDES**

Il résulte de l'acte de vente reçu aux minutes de Maître Philippe BLANC, Notaire à MARSEILLE en date du 30 septembre 2008, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du service de la Publicité Foncière de Marseille en date du 10 octobre 2008 volume 2008 P n°6509, que l'immeuble sis à MARSEILLE 15<sup>ème</sup> arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 1315 - 19 Avenue de Saint Antoine, dénommé COLLINE SAINT ANTOINE, objet des présentes est soumis aux servitudes suivantes littéralement retranscrites :

*-« Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :*

*-De la loi*

*-De l'usage ou de la situation naturelle des lieux*

*-Des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement*

*-Des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels*

*-Du présent acte,*

*-Et de celles résultant des actes ci-après :*

- 1- *Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARD lors Notaire à MARSEILLE le 10 JUIN 1896, dont le texte est ci-après littéralement retranscrit :*

*Vers l'Est cette propriété est traversée du Nord Midi par une branche du Canal de Marseille. Il existe sur cette branche une prise d'eau commune à plusieurs propriétaires et de laquelle les employés du Canal ont le fonctionnement.*

- 2- *Aux termes de l'acte reçu par Maître Philippe BLANC notaire à MARSEILLE le 16 septembre 2005, publié le 21 OCTOBRE 2005 y 0 2005 P n° 7164, rectifié le 25 NOVEMBRE 2005 y 0 2005 P n°7906,*

### **Servitudes de passage**

*Pour permettre [REDACTED] d'accéder depuis l'avenue de Saint Antoine à l'immeuble désigné (J) au plan et dont ils restent propriétaires, la société [REDACTED] leur concède une servitude de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules sur les parcelles (F3)*

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

*Ce droit de passage s'exercera sur la totalité de cette parcelle.*

*Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.*

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

*Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières*

transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

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

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : [REDACTED]  
Commune : MARSEILLE 15ème – la Viste  
Désignation cadastrale : 907 I n°303  
L'origine de propriété est énoncée ci-dessus :

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire (s) du fonds servant : [REDACTED]  
[REDACTED]  
Commune : MARSEILLE 15ème – La Viste Désignation cadastrale : 907 I n°298  
Origine de propriété : Résulte des présentes"

3- Aux termes De l'acte d'échange reçu par Me Robert BLANC Notaire à MARSEILLE les 16 et 21 DECEMBRE 2005, il a été constitué la servitude dont le texte est ci-après littéralement retranscrit :

**Servitude de passage**

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire (s) du fonds dominant : La VILLE DE MARSEILLE  
Commune : MARSEILLE 15ème  
Désignation cadastrale : Quartier LA VISTE section I n° 300  
Origine de propriété : Acquisition résultant des présentes

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire (s) du fonds servant : [REDACTED]  
[REDACTED]  
Commune : MARSEILLE 15ème  
Désignation cadastrale : Quartier LA VISTE section / n° 298  
Origine de propriété : Acquisition suivant acte reçu par Me Philippe BLANC notaire à MARSEILLE le 16 septembre 2005, publié au 1er Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 OCTOBRE 2005 y 02005 P n°7164, rectifié le 25 NOVEMBRE 2005 y 02005 P n° 7906,

Figurée en teinte VERTE sur le plan de la convention ci-annexé.

Pour permettre au futur chemin piétonnier prévu au Plan Local d'Urbanisme de déboucher sur l'Avenue de Saint Antoine,

A titre de servitude réelle et perpétuelle, [REDACTED] constitue au profit de la Ville de MARSEILLE, et de ses propriétaires successifs un droit de passage exclusivement piétonnier en tout temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants-droits et préposés, ainsi qu'à la libre circulation du public.

L'emprise de ce droit de passage est figurée en teinte VERTE au plan ci-annexé approuvé par les parties.

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

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage.

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

En outre audit acte il a été convenu ce qui suit :

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La Société [REDACTED] prendra en charge l'installation de l'ensemble des clôtures sur les nouvelles limites séparatives concernant les terrains échangés.

4- Aux termes de l'acte reçu par Me Philippe BLANC Notaire à MARSEILLE le 16 SEPTEMBRE 2005, ([REDACTED] publié au 1 Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 OCTOBRE 2005 Vo 2005 P n° 7165, rectifié le 25 NOVEMBRE 2005 y0205 P n° 7907,

#### **CONVENTIONS PARTICULIERES**

La [REDACTED] autorise en outre les [REDACTED] pour se rendre sur l'Avenue Bacchus depuis leur propriété, à traverser, à pied uniquement, les parcelles (A) et (FI). Cette autorisation s'éteindra purement et simplement dès l'instant où les [REDACTED] ne seraient plus propriétaires desdites parcelles (J) et (G) ».

### **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC, Notaire à MARSEILLE, le 30 septembre 2008 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 176 000.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du service de la Publicité Foncière de Marseille en date du 10 octobre 2008 volume 2008 P n°6509.

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à [REDACTED] [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en avait fait pour son compte personnel, en état futur d'achèvement de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC, Notaire à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE), le 19 janvier 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal TTC de CENT QUATRE-VINGT HUIT MILLE EUROS (188000,00 EUROS) payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de 66 080.00 euros. Le solde du prix ayant été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

A la garantie de ce paiement a été prise une inscription de privilège de vendeur a été prise au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 20 février 2007 volume 2007 V numéro 750 pour sûreté de la somme principale de 122 720.00 euros et de 12 272.00 euros en accessoires, ayant effet jusqu'au 31 octobre 2008.

Il est précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, le BIEN ayant été achevé et livré conformément au cahier des charges.

Une copie authentique dudit acte a été publié au premier bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 20 février 2000 volume 2000P numéro 1209.

## **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** – Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

**§ 5 bis** - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de copropriété est le cabinet FONCIA, 1 rue Beauvau 13001 MARSEILLE (tél : 04.91.04.26.00 - @ : [vieuxport@foncia.fr](mailto:vieuxport@foncia.fr)).

## **§ 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 appartement de type 3 et d'un emplacement de parking sis dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015) 19 Avenue de Saint Antoine – Résidence Colline Saint Antoine – Bâtiment C.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille sur une mise à prix de **VINGT SEPT MILLE EUROS (27 000.00 euros)**.

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **Mardi 31 Octobre 2023 à 9h30** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le **Vendredi 8 septembre 2023**.