

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 D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et d'une cave compris dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13015) – 1, impasse Arnaud, Traverse Maritime, dénommé RESIDENCE MARTIME, figurant au cadastre de ladite ville section 900 D n°34 pour 01ha 27a 46ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE**, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 363.091.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE, n° SIREN 775 559 404, ayant son siège social Place Estrangin Pastré - 13006 MARSEILLE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Caisse d'Epargne a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt PRIMOLIS 2 PHASES N°8127966 de 86.700,00 € productif d'intérêts au taux de 5,20% l'an hors assurance remboursable en 120 mensualités de 419,75 € assurance comprise et 240 échéances de 576,35 euros assurance comprise, la première échéance fixée le 10 Avril 2014 et la dernière le 10 Mars 2044 pour financer l'acquisition d'un logement existant sans travaux sis 1, Impasse Arnaud, bâtiment C2, Traverse Maritime 13015 MARSEILLE.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Me Nicolas GUEYRAUD, Notaire à VINON SUR Verson (Var), le 6 Mars 2012 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 14 Mars 2012 Volume 2012 P N° 2649.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille 14 Mars 2012 volume 2012V n° 1909 pour un montant en principal de 80.000,00 € et 16.000,00 € d'accessoires avec effet jusqu'au 10 Mars 2045.

Une hypothèque conventionnelle a également été publiée sous les mêmes références pour un montant en principal de 6.700,00 euros et 1.340,00 euros d'accessoires avec effet jusqu'au 10 Mars 2045.

La Caisse d'Epargne bénéficie ainsi du privilège institué par l'article 2103 § 2 du Code Civil lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 10 Novembre 2014 invitant Monsieur [REDACTED] à régler la somme de 842,32 €.

Par courrier recommandé du 12 Janvier 2015 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt consenti par elle la somme de 94.017,53 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

La Caisse d'Epargne a fait signifier à Monsieur [REDACTED] suivant acte de Me MASCRET Huissier de justice associé à MARSEILLE, un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 17 Juin 2015 publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 22 Juillet 2015 volume 2015 S n° 93.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13015 – 1, impasse Arnaud, Traverse maritime dénommé RESIDENCE MARITIME, Cadastéré section 900 D n°34, lieudit Quartier la Calade pour 01ha 27a 46ca

Le lot numéro CENT QUARANTE CINQ (145) :

Soit dans le bâtiment C, un appartement de type 3 au rez-de-chaussée à l'Ouest et à gauche de l'entrée de l'immeuble C escalier Sud, comprenant un hall, séjour, salle de bains, WC, deux chambres, petit balcon, Et les 47/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, Et les 28/2464èmes des parties communes spéciales au bâtiment C

Le lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE (393) :

Soit une cave portant le numéro 25 Avec les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Me GOIRAND, Notaire à MARSEILLE LE 23 Février 1956 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE LE 7 Mars 1956 volume 2265, n°25,

Modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Me GOIRAND, Notaire à MARSEILLE les 23 et 26 Juillet 1956 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE LE 1^{ER} Août 1956, volume 2318, n°35,

- aux termes d'un acte reçu par Me GOIRAND, Notaire à MARSEILLE le 3 Mai 1957, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 14 Mai 1957, volume 2443, n°18.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 2 Juillet 2015 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que l'appartement est situé à MARSEILLE (13015) 1 Traverse Maritime, Résidence Maritime, bâtiment C2, au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble.

Il se compose d'une entrée distribuant une cuisine, un séjour, deux chambres, un WC et une pièce d'eau, étaient toujours habités et meublés.

ENTREE

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale, de deux verrous et d'un judas.

Sol : carrelage état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi état d'usage.

Equipements :

- Boîtier fusibles
- Une sonnette.

CHAMBRE N° 1

Pièce éclairée par une porte-fenêtre cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon en état d'usage.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi écrasé en état d'usage.

Plafond : crépi état d'usage.

Equipements :

- Un convecteur électrique
- Un grand placard à usage de rangement et de penderie.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi grossier.

Equipements :

- WC chasse basse complet.

PIECE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage état d'usage.

Les murs sont aux trois quarts de leur hauteur recouverts d'un placage faïencé état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- Bac douche surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide, flexible de douche et douchette
- Lavabo sur colonne surmonté de sa robinetterie
- Bidet complet
- Cumulus électrique.

CHAMBRE N° 2

Pièce éclairée par une porte-fenêtre cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon en état d'usage.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Plafond : crépi bon état d'usage.

Equipements :

- Un radiant électrique
- Un placard à usage de rangement dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.

SEJOUR

Pièce éclairée par une porte-fenêtre cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon ouvrant sur un balcon.

Sol : carrelage état d'usage.

Plinthes faïencées état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Equipements :

- Un convecteur électrique.

Une banque maçonnerie sépare cette pièce de la cuisine.

CUISINE

Pièce éclairée par une porte-fenêtre cadre anodisé double battant coulissant protégée à l'extérieur par des volets métalliques accordéon en état d'usage.

Sol : carrelage état d'usage.

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Equipements :

- Bloc évier résine double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide
- Une plaque de cuisson encastrée dans un plan de travail sous laquelle se trouve notamment le four
- Une hotte aspirante
- Une série de placards hauts et bas, façade bois.

LOT N° 393 : CAVE

Cette cave est située au sous-sol de l'immeuble.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par le débiteur.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA SAGI, 80 Avenue du Prado 13006 MARSEILLE

Le certificat de mesurage des lieux établi par la Société ARCODIAG agissant en qualité de sous-traitant de la Société ARCOGEX stipule une surface Loi Carrez de **53,52 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme 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

Lesdits biens appartiennent à Monsieur [REDACTED] pour les avoir acquis de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Nicolas GUEYRAUD Notaire à VINON SUR VERDON en date du 6 Mars 2012, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 14 Mars 2012 Volume 2012 P N° 2649,

Moyennant le prix de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) payé comptant au moyen du prêt sus relaté par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une annexe en fin du cahier des conditions de vente.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

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 DE GRANDE INSTANCE 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 DE GRANDE INSTANCE 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 la copropriété est le **Cabinet FONCIA SAGI 80, Avenue du Prado 13006 MARSEILLE.**

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,

4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (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 et d'une cave compris dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13015) – 1, impasse Arnaud, Traverse Maritime, dénommé RESIDENCE MARTIME, figurant au cadastre de ladite ville section 900 D n°34 pour 01ha 27a 46ca.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en un lot de vente par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely du Tribunal d'Instance, Square du Juge Michel, Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €)**.

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

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 18 Septembre 2015.