

## **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.04.13.24.13.63 – 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 local à usage d'appartement ou de commerce dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13005) 23, rue Abbé Féraud cadastré section 819 H, numéro 206, pour 01a 20ca,

**SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €)**

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

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

[REDACTED]

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

Suivant acte authentique reçu par Me Nathalie FIORA, Notaire à MARSEILLE le 8 Septembre 2014, la Caisse d'Epargne et de prévoyance Provence Alpes Corse a consenti à Monsieur [REDACTED] :

Un prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°4296668 d'un montant en principal de 81.003, 94 euros remboursable en 300 échéances au taux fixe de 3,980% (TEG 4,52%).

Ce prêt était destiné à financer l'acquisition d'un logement existant sans travaux sis 23, rue de l'Abbé Feraud à MARSEILLE 13005, objet de la présente procédure de saisie.

[REDACTED] s'étant montré défaillant dans le remboursement dudit prêt, une lettre de mise en demeure lui a été adressée par courrier recommandé le 19 Janvier 2021.

Le débiteur n'ayant pas régularisé sa situation dans les délais impartis, la CAISSE D'EPARGNE a été contrainte de prononcer par courrier recommandé du 21 Janvier 2022 la déchéance du terme du prêt consenti à [REDACTED]

Le 4 Août 2022, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Thomas TAGNATI, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13), publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 21 Septembre 2022, Volume 2022 S n°193.

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 (13005) 23, rue Abbé Féraud, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, percée sur la rue du rez-de-chaussée de la porte d'entrée et d'une porte de magasin et à chaque étage de trois fenêtres, contigu à un immeuble situé à MARSEILLE 21 rue de l'Abbé Féraud,  
Cadastré section 819 H n°206, lieudit 23 rue Abbé Féraud pour 01a 20ca

#### **Le lot numéro UN (1) :**

Un local situé au rez-de-chaussée teinté en rose et portant le numéro UN au plan demeuré annexé au règlement de copropriété de l'immeuble,  
Composé d'une entrée, une cuisine, une chambre, deux pièces, placards, water-closet (à usage d'appartement ou de commerce)  
Ce lot a la jouissance particulière et exclusive de la cour teintée en rose audit plan dans laquelle cour se trouvent un water-closet et un débarras.  
Etant ici précisé que la composition actuelle est la suivante : une cuisine, un séjour, une salle d'eau avec WC et deux chambres.

Dans le titre de propriété le vendeur a déclaré que le water-closet et le débarras qui se trouvaient dans la cour de l'immeuble dont dépendent les biens n'existent plus à ce jour.

Avec les 263/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
Et les 262/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me ROUSSET-ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE le 21 Novembre 1973 dont une copie authentique a été publiée au SPF de MARSEILLE 2 le 21 Novembre 1973, volume 850 numéro 2 ;

L'état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Me MARTIN, Notaire à MARSEILLE le 8 Septembre 2014, publié audit bureau des hypothèques le 3 Octobre 2014, volume 2014P n°4975

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

Le PV descriptif a été établi par Me Pierre MONTEL, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SAS PROVJURIS** le 13 Septembre 2022.

Il est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente, et il en résulte ce qui suit :

Le bien immobilier objet de la présente procédure est situé 23 rue Abbé Féraud 13005 MARSEILLE.

Il s'agit d'un appartement en rdc d'un immeuble de 3 étages exposé Est/ouest.

Le requis précise être en cours d'expertise et de travaux de renforcement du plancher du premier étage suite aux travaux effectués chez lui de destruction de cloison qui ont entraîné un affaissement du plancher au-dessus.

De nombreux étais sont présents dans tout l'appartement et le faux plafond a été découpé autour.

### **Environnement et situation du bien immobilier :**

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement, quartier centre, quartier d'immeubles anciens Cette zone est desservie par des bus et le métro et se trouve à proximité du centre-ville et de la faculté de Médecine.

### **Intérieur :**

Le bien est composé de 2 pièces :

#### **Cuisine/ Salon/bureau:**

Côté rue, on note la présence de la pièce principale avec un coin cuisine, un coin salon et un coin bureau, en alignements jusqu'à la fenêtre arrière.

Les plafonds et les murs sont recouverts de peinture en bon état et le sol de parquet flottant en bon état.

Le tableau électrique laisse apparaître les fils et gaines tirées.

Le coin cuisine est équipé d'un grand plan de travail avec évier deux bacs et robinet mitigeur et d'une plaque de cuisson ainsi que des placards bas.

Il est équipé également de trois fenêtres pvc double vitrage oscillo-battantes avec barreaudage extérieur.

Le coin bureau est équipé d'une fenêtre oscillo-battante avec volets bois extérieur donnant côté cour.

Ces pièces ne sont pas chauffées, le requis a acheté deux convecteurs électriques programmables présents mais non posés

#### **Chambre :**

Les plafonds et les murs sont recouverts de peinture en bon état et le sol de jonc de mer.

Cette pièce est équipée d'un grand placard mural contenant un cumulus électrique de 100L.

Elle est équipée aussi, d'une fenêtre pvc double vitrage et d'une porte fenêtre d'accès à la cour PVC double vitrage.

#### **Salle de bains :**

Les plafonds et les murs sont recouverts de peinture en bon état et le sol de carrelage .

Elle est équipée d'un lavabo sur meuble bois, d'un WC, d'une douche à l'italienne et d'un sèche serviette.

**Extérieur :** Une petite cour commune mais à usage privatif partagée avec le voisin du bâtiment arrière du 21 rue Abbé Féraud

### **Généralités :**

Superficie totale Loi Carrez : 49.05 M<sup>2</sup>

Conditions d'occupation : Le requis vit sur place

Montant du loyer et des charges : Les charges sont de 228 euros par trimestre et le foncier d'environ 900 euros

Syndic : Le cabinet GESTION IMMOBILIERE DU MIDI 6 rue du Jeune ANACHARSIS 13001 MARSEILLE

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 29 Juin 2022 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**

Ces biens appartiennent à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Nathalie FIORA, Notaire à MARSEILLE, le 8 Septembre 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 14 Octobre 2014, volume 2014P n°5116.

De [REDACTED]

Moyennant le prix de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 euros) payé comptant par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

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

Antérieurement lesdits biens appartenant à [REDACTED] sus nommée pour les avoir acquis pour son compte personnel de [REDACTED]

Suivant acte reçu par Me ROUSSET ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE le 15 Mars 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS payé comptant et quittancé dans l'acte, de la manière suivante :

- à concurrence de TRENTE DEUX MILLE FRANCS, hors la comptabilité de l'office notarial et quittancé dans l'acte,
- à concurrence de QUARANTE HUIT MILLE FRANCS au moyen d'un prêt de même montant consenti par la société BANQUE DE FINANCEMENT IMMOBILIER SOVAC et quittancé à l'acte.

A la sureté et garantie du remboursement de ce prêt, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit du prêteur au SPF de MARSEILLE 2, le 10 avril 1974 volume 43 B n°34 avec effet jusqu'au 15 Mars 1996.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Ces inscriptions devenues sans objet ont été atteintes par la préemption, faute de renouvellement.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 10 Avril 1974, volume 976 numéro 10.

## **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.

A ce titre précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

*« Aux termes du règlement de copropriété, il a été créé la servitude ci-après littéralement retranscrite :*

### **SERVITUDES**

*Dans le cas où les lots numéro UN et HUIT, situés dans l'immeuble objet des présentes, ne seraient pas la propriété d'une même personne, il est constitué au profit du lot numéro HUIT, une servitude de passage aux termes de laquelle le propriétaire ayant droit ou cause sera autorisé à traverser la cour se trouvant entre les bâtiments A et B, en utilisant l'ouverture existant entre l'immeuble faisant l'objet des présentes (23 rue Abbé Féraud) et l'immeuble contigu situé à MARSEILLE : 21 rue Abbé Féraud.*

*Précision étant ici faite :*

*Que le fond dominant est la parcelle cadastrée section H numéro 206*

*Que le fond servant est la parcelle cadastrée section H n°207. »*

**§ 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 éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

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

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

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

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

**Le syndic est le cabinet GESTION IMMOBILIERE DU MIDI 6 rue du Jeune ANACHARSIS 13001 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<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.

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

### **PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

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

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

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

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

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

### **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –**

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

Les biens et droits immobiliers consistant en un local à usage d'appartement ou de commerce dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13005) 23, rue Abbé Féraud cadastré section 819 H, numéro 206, pour 01a 20ca,

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 JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle 8 25, rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €)**.

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 12 Octobre 2022.