

## **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 d'un appartement, d'un local à usage de droguerie, d'un local à usage de cuisine, et dégagement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13009) 182, boulevard Sainte Marguerite, cadastré section 853 T n°116, lieudit 182 bd de Sainte Marguerite, pour 1a 53ca,

**SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**

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 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 :**

[REDACTED]

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

La CAISSE D'EPARGNE a consenti à M [REDACTED], savoir :

1/ un prêt POP TAUX FIXE n°5204271 de 65.000 euros sur une durée de 300, la première échéance devant intervenir le 5 Avril 2018 et la dernière le 5 Mars 2043

2/ un prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE n°5204885 de 92.065,00 euros sur une durée de 300, la première échéance devant intervenir le 5 Avril 2018 et la dernière le 5 Mars 2043

Pour financer l'acquisition d'un bien sis à MARSEILLE (13009) 182, boulevard de Sainte Marguerite.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Maître Fanny BLANC, Notaire à MARSEILLE, le 3 Avril 2018 dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 13 Avril 2018, volume 2018P n°3631.

[REDACTED] s'étant monté défaillant dans le remboursement des prêts sus relatés, la CAISSE D'EPARGNE lui a adressé des lettres de mise en demeure par courriers recommandés des 13 et 21 Mars 2018

l'invitant respectivement à régler sous quinzaine la somme de 175,35 euros et celle de 177,49 euros.

Par courriers recommandés du 24 Mai 2018 la CAISSE D'EPARGNE a prononcé la déchéance du terme des prêts par elle consentis, la somme de 67.518,99 € et celle de 99.260,41 euros devenant de ce fait immédiatement exigibles.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de la SCP BRUGUIERE MASCRET FORNELLI SAGLIETTI, Huissiers de Justice à Marseille, un commandement de payer valant saisie immobilière le 9 Octobre 2018 publié au 3ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 7 Décembre 2018 volume 2018 S n° 58.

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 (13009) 182, boulevard de Sainte Marguerite, quartier Sainte Marguerite, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, et caves, percé au rez-de-chaussée de deux portes de magasins et à chaque étage de trois fenêtres, cour derrière avec terrasse, atelier de charcuterie,  
Cadastré section 853 T n°116, lieudit 182 bd de Sainte Marguerite, pour 1a 53ca,

#### **Le lot numéro QUATORZE (14) :**

Un appartement situé au deuxième étage se composant en entrant d'un hall desservant successivement une grande chambre avec placard éclairée par deux fenêtres sur le Boulevard de Sainte Marguerite, une autre chambre éclairée par une fenêtre sur le même boulevard, une pièce obscure, une chambre éclairée par une fenêtre sur cour, et une quatrième chambre éclairée par une fenêtre sur cour également,

Et la jouissance en commun de la montée d'escalier (lot 7 et 11) avec le lot 10

Et la jouissance en commun du dégagement (lot 8) avec les lots 6, 9 et 10.

Et les 267/1.000èmes des parties communes générales.

Etant précisé que dans le titre de propriété le vendeur a déclaré qu'à présent l'appartement se composait d'un hall d'entrée, salle de bains et WC, une cuisine, deux chambres et un séjour-salle à manger.

**Le lot numéro SIX (6) :**

Un local à usage de cuisine avec un placard situé au rez-de-chaussée dudit immeuble s'ouvrant par une porte-fenêtre sur une partie de cour, à son usage privatif et exclusif dans laquelle se trouve un WC.

La jouissance avec le lot 9 de la partie de cour (lot 5) permettant l'accès vers le boulevard Joseph Borghino

La jouissance en commun du dégagement (lot 8) avec les lots 9, 10, 14 et 7.

Et les 47/1.000èmes des parties communes générales.

**Le lot numéro DIX (10) :**

Un local à usage de droguerie situé au rez-de-chaussée dudit immeuble s'ouvrant sur le boulevard de Sainte Marguerite

Et la jouissance en commun de la montée d'escalier (lots 7 et 11) avec le lot 14

La jouissance en commun du dégagement (lot 8) avec les lots 6,9 et 14.

Et les 56/1.000èmes des parties communes générales.

**Le lot numéro SEPT (7)**

La montée d'escalier à la jouissance exclusive et particulière des lots 10 et 14 permettant l'accès du rez-de-chaussée aux premier et deuxième étage

Et les 13/1.000èmes des parties communes générales.

**Le lot numéro ONZE (11) :**

La montée d'escalier à la jouissance exclusive et particulière des lots 10 et 14 permettant l'accès du rez-de-chaussée au premier et deuxième étage,

Et les 29/1.000èmes des parties communes générales

**Le lot numéro HUIT (8) :**

Un dégagement commun aux lots 6, 9, 10 et 14, afin d'accéder au sous-sol de l'immeuble et au lot 7

Et les 9/1.000èmes des parties communes générales.

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 André CARRIOL, Notaire à MARSEILLE le 19 Mars 1979 publié au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 Avril 1979, volume 3649, numéro 1.

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

Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 5 Décembre 2018 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que le bien est situé 182 Boulevard Sainte Marguerite à MARSEILLE 13009.

## **LOT N° 14 APPARTEMENT SITUE AU 2ème ETAGE :**

Le lot N° 14 est accessible depuis le Boulevard Sainte Marguerite en empruntant le lot N°10 mais également depuis le Boulevard Joseph Borghino par une porte donnant sur l'arrière de l'immeuble en traversant le lot N° 6.

Cet appartement se compose d'une entrée distribuant une cuisine, deux chambres, une salle de bain et un séjour.

### **ENTREE :**

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

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage. Plinthes carrelées : 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 appareil de climatisation de marque HITACHI

### **CUISINE**

Le sol est recouvert de tommettes rouges hexagonales anciennes en état d'usage.

Plinthes carrelées : état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une faïence ancienne en état d'usage.

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

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

### **Equipements :**

- bloc évier double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- placard sous évier 3 portes
- un placard de rangement

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

### **CHAMBRE N°1 MITOYENNE A LA CUISINE**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage. Plinthes carrelées : 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 placard de rangement protégé par trois portes coulissantes

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

### **SALLE DE BAINS AVEC TOILETTES**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert de tommettes rouges hexagonales anciennes en état d'usage.

Les murs sont recouverts jusqu'au  $\frac{3}{4}$  de leur hauteur d'une faïence en état d'usage.

La peinture située au-dessus de la faïence est en état d'usage.

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

Equipements :

- baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche/douchette
- lavabo sur pied surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- un cumulus de marque ATLANTIC
- un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareils électroménagers

### **SALON**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

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

Equipements :

- une cheminée ancienne
- un appareil de climatisation de marque HITACHI

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

### **CHAMBRE N°2 MITOYENNE AU SALON**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

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

Equipements :

- un placard de rangement protégé par des portes coulissantes

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

### **LOTS N° 7 ET 11 : MONTEE D'ESCALIER**

Cet escalier situé entre les lots N° 10 et 6 et dont les marches sont recouvertes de tommettes rouges hexagonales anciennes avec contremarches et nez de marche en bois permet l'accès au lot N°14.

Dans la montée d'escalier protégée par une rambarde métallique, les murs et le plafond fissurés par endroits sont recouverts d'une peinture usagée.

Cette montée d'escalier est éclairée par un puits de lumière.

**LOT N°8 : DEGAGEMENT COMMUN AUX LOTS N° 6, 9, 10 et 14 et aux lots**

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes : état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une faïence ancienne en état d'usage.

Les autres pans de murs sont recouverts d'une peinture usagée.

La peinture du plafond est usagée.

**LOT N°10 : LOCAL A USAGE DE DROGUERIE SITUE AU REZ DE CHAUSSEE DUDIT IMMEUBLE S'OUVRANT SUR LE BD DE SAINTE MARGUERITE**

Ce local est accessible depuis le Boulevard Sainte Marguerite par le franchissement d'une porte d'entrée vitrée cadre aluminium équipée d'une serrure centrale protégée par un rideau métallique électrique.

Cette porte d'entrée est équipée de part et d'autre d'un châssis fixe vitré cadre aluminium avec au-dessus une imposte vitrée fixe cadre aluminium.

Le local dans lequel nous accédons se compose d'une seule pièce.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes : état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est usagée.

La peinture du plafond est usagée.

Equipements :

- tableau électrique comprenant un fusible et plusieurs interrupteurs d'éclairage

**LOT N°6 : LOCAL A USAGE DE CUISINE SITUE AU REZ DE CHAUSSEE DUDIT IMMEUBLE**

Le lot N° 6 est accessible soit en empruntant le lot N°10, soit par le Boulevard Joseph Borghino par une porte donnant sur l'arrière de l'immeuble.

Le local dans lequel nous accédons se compose d'une seule pièce.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une faïence ancienne en état d'usage.

Les autres pans de murs sont recouverts d'une peinture usagée.

La peinture recouvrant le plafond est usagée.

Equipements :

- un tableau comprenant un compteur électrique LINKY et un disjoncteur différentiel

- un évier en pierre ancien un bac surmonté d'un robinet mélangeur

- un placard sous évier une étagère protégée par deux portes un compteur d'eau

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

Cette pièce conduit sur une partie de cour dans laquelle se trouve un WC.

### **TRES IMPORTANT**

Les lots N° 6 et 10 sont inexploités et inoccupés.

Le lot N°14 est occupé par [REDACTED] ; ce dernier nous a déclaré ne pas connaître le montant des taxes d'habitation et foncières.

L'immeuble est géré par un syndic Bénévole en la personne de Monsieur FERRATA Michel propriétaire dans l'immeuble de l'appartement situé au premier étage.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule :

- une surface Loi Carrez pour l'appartement de **64,55 m<sup>2</sup>**.
- une surface Loi Carrez pour le lot n°10 de **14,93 m<sup>2</sup>**.
- une surface Loi Carrez pour le lot n°6 de **12,10 m<sup>2</sup>**.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE le 25 Septembre 2018 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**

Ledit immeuble appartient à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Me Fanny BLANC, Notaire à MARSEILLE, le 3 Avril 2018 dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 13 Avril 2018, volume 2018P n°3631,

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000 €) payé comptant par la comptabilité du Notaire au moyen du prêt

consenti par la CAISSE D'EPARGNE sus relaté et intégralement quittancé dans l'acte.

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

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient antérieurement à [REDACTED],  
[REDACTED],  
susnommé, par suite des faits et actes suivants :

### 1/ Acquisition par les époux [REDACTED]

Originellement, les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient aux époux [REDACTED], ci-après nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, pour le compte de la communauté existante entre eux, de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître André CARRIOL, lors Notaire à MARSEILLE, le 19 mars 1979 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèque de MARSEILLE 3EME, le 12 avril 1979, volume 3649, numéro 2.

Moyennant le prix de 70.000,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

### 11/ Décès de [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], laissant pour lui succéder :

- Son conjoint survivant, [REDACTED]  
[REDACTED],

Commune en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE, le 31 mars 1942,

Donataire de l'usufruit des biens de la succession en vertu d'une donation entre époux reçue par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 27 septembre 1975, enregistrée, et d'une déclaration d'option en ce sens contenue dans un acte reçu par Maître Robert BLANC, notaire à MARSEILLE, le 28 octobre 1991.

Et usufruitière légale du quart des mêmes biens en vertu de l'ancien article 767 du Code civil, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice plus étendu de la libéralité précitée.

- et pour héritiers à réserve et de droit, ses deux enfants issus de son union :

1/ [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],

[REDACTED]

2/ [REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété établi par Maître Robert BLANC notaire à MARSEILLE, le 15 octobre 1991.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Robert BLANC notaire à MARSEILLE, le 28 octobre 1991. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 5 novembre 1991, volume 1991P, numéro 8185.

### III/ Décès de [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers objets des présentes ont été attribués à [REDACTED] IZZO, susnommé, aux termes du partage reçu par Maître Robert BLANC notaire à MARSEILLE, le 28 juin 2012, suite au décès de :

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Robert BLANC notaire à MARSEILLE, le 6 mars 2012.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte de 10.000,00 € payée comptant à [REDACTED] et quittancée à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 6 juillet 2012, volume 2012P, numéro 5745.

Audit acte, les biens et droits immobiliers objets des présentes ont été évalués à la somme de 120.000,00 €.

## **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 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.

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

**« USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à **usage commercial (lots numéros 6 et 10) et d'habitation (lot numéro 14).**

**L'ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Il résulte du règlement de copropriété susvisé ce qui suit littéralement ci-après retranscrit :

**"ARTICLE DEUX**

**UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à l'usage de bureaux. La location (en nu ou en meublé), à des personnes différentes, des pièces composant un même local ou de certaines d'entre elles, est interdite mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées.

La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail: **Par dérogation à cette règle, les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui sera produit, ou les odeurs qui seraient dégagées, et à la condition encore de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble."**

(...)

**"ARTICLE QUATRE**

**Les co-proprétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.**

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Aucun des co-proprétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties communes de l'immeuble. Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages d'engins à deux roues, avec ou sans moteur, ou de voitures d'enfants. (...) Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque co-proprétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel, ou des personnes se rendant chez lui. Les co-proprétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués, ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. (...)"

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaitement connaissance. »

**§ 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 est ici précisé que le syndic de la copropriété est Monsieur **FERRATA Michel, syndic bénévole 182, Boulevard Sainte Marguerite 13009 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 (débiteur 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, un local à usage de droguerie, un local à usage de cuisine, et dégagement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13009) 182, boulevard Sainte Marguerite, cadastré section 853 T n°116, lieudit 182 bd de Sainte Marguerite, pour 1a 53ca,

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 **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**.

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 28 Janvier 2019.