

## **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 local commercial dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13011), Quartier La Valentine, cadastré section 871 M n°199-200-201-280-285-288-306-310-311-314-315-319-321.

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS  
(72.000,00 €)**

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 :**



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

Suivant acte authentique reçu le 6 Septembre 2005 par Maître Jacques MAUBE, Notaire associé à Marseille, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à la [REDACTED], savoir :

- un prêt PBE TAUX FIXE N°1287526 de 362.000 € d'une durée de 180 mois hors préfinancement, au taux effectif global de 3,80%
- prêt PCM TAUX FIXE n° 1287527 d'un montant de 155.400 € d'une durée totale hors préfinancement de 180 mois au taux effectif global de 4,77 %.

L'acquisition des biens ainsi financés a eu lieu suivant acte reçu par Me Jacques MAUBÉ, Notaire à MARSEILLE, le 6 Septembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 16 Septembre 2005, volume 2005P n°4264.

La [REDACTED] s'étant montante défaillante dans le remboursement des prêts sus relatés, la CAISSE D'EPARGNE lui a adressé des lettres de mise en demeure par courriers recommandés du 9 Juillet 2018 l'invitant à régler sous quinzaine l'arriéré soit respectivement les sommes de

8.903,68 euros s'agissant du prêt n°2463256 et 2.447,61 euros au titre du prêt n°2463257.

Par courriers recommandés du 9 Août 2018 la CAISSE D'EPARGNE a prononcé la déchéance du terme des prêts par elle consentis, la somme de 74.238,10 euros ainsi que celle de 32.151,05 euros devenant de ce fait immédiatement exigibles.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 13 Novembre 2018 publié au 4<sup>ème</sup> bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 20 Décembre 2018 volume 2018 S n°53.

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 sis à MARSEILLE (13011), Quartier La Valentine, Campagne La Forbine,  
Cadastré commune de MARSEILLE, quartier LA VALENTINE (211),  
section 871 M, lieudit « La Briquetterie », numéros :

- 199 pour 41a 42ca
- 200 pour 28a 63ca
- 201 pour 22a 42ca
- 280 pour 1ha 07a 28ca
- 285 pour 75ca
- 288 pour 31ca
- 306 pour 34ca
- 310 pour 17ca
- 311 pour 06a 81ca
- 314 pour 06a 15ca
- 315 pour 04a 42ca
- 319 pour 36ca
- 321 pour 1ha 71a 10ca

TOTAL : 3ha 90a 16ca

#### **Le lot numéro VINGT-SEPT (27) :**

Au rez-de-chaussée haut, le local commercial numéro 29  
Et les 519/100.000èmes des parties communes générales  
Et les 65/10.000èmes des parties communes particulières du bâtiment.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété-état descriptif de division reçu par me Alain KATZ, Notaire associé à PARIS, le 29 mars 1993, publié au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE LE 29 Avril 1993, volume 93P n°1695,

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître KATZ le 25 Juin 1993 ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié.

Une expédition de ce modificatif a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 29 Juillet 1993, volume 93P n°2339.

Modificatif à l'état descriptif de division et rectificatif suivant acte reçu par Me KATZ le 23 Septembre 2003 publié au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 Septembre 2003, volume 2003P n°4405.

Modificatif à l'état descriptif de division et apport suivant acte reçu par Me PARGADE Dominique, Notaire à PARIS le 20 Décembre 2005, publié audit bureau des hypothèques le 9 Novembre 2006, volume 2006P n°5414.

Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Me Olivier REBUFAT, Notaire à MARSEILLE le 26 Juin 2008, publié audit bureau des hypothèques le 17 Juillet 2008, volume 2008P n°3252.

Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Me TEYSSIER Christophe Notaire à SAINT JUST SAINT RAMBERT le 22 Décembre 2010, publié audit bureau des hypothèques le 19 Janvier 2011, volume 2011 P n°367.

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

Maître FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 27 Novembre 2018 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparait que le bien est situé à MARSEILLE 13011, Quartier la Valentine, Campagne la Forbine.

Il en résulte ce qui suit ci-après rapporté :

L'accès au local s'effectue en franchissant une porte vitrée cadre aluminium simple vitrage avec imposte fixe vitrée cadre aluminium simple vitrage au-dessus et paroi vitrée cadre aluminium simple vitrage de chaque côté.

Un rideau métallique intérieur électrique protège l'accès au local.

Ce dernier dans lequel nous accédons se compose d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine.

## **I. REZ DE CHAUSSEE**

Il se compose d'une grande pièce principale, d'un WC, d'un vestiaire, d'un hall de dégagement avec un escalier desservant la mezzanine.

### **PIECE PRINCIPALE**

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

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

Le plafond est un faux plafond dans lesquels sont encastrés un système de spots assurant l'éclairage.

Equipements :

Bacs de lavage

Comptoir d'accueil

Fauteuils de coiffure

Poste de coiffage

Grands miroirs

Casque séchoir infrarouge

Mobiliers de rangement et de présentation

Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau fusibles

Un appareil de climatisation réversible de marque DAIKIN

Une pompe à chaleur aéraulique de marque DAIKIN encastrée dans le faux plafond

**WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les murs sont recouverts jusqu'à mi-hauteur d'une faïence en état d'usage.

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

Le plafond est un faux plafond dans lesquels sont encastrés un système des spots assurant l'éclairage.

Equipements :

- cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- un lave mains surmonté de sa robinetterie
- un distributeur de savon

**VESTIAIRES**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

Le plafond est un faux plafond dans lesquels sont encastrés un système de spots assurant l'éclairage

Equipement :

- rail de suspension pour vêtements

Un dégagement nous permet d'accéder à la mezzanine en empruntant un escalier intérieur.

**DEGAGEMENT**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage

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

**ESCALIER MENANT A LA MEZZANINE**

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

Equipements :

- escalier métallique
- un bouton d'arrêt d'urgence
- un extincteur

## **II – MEZZANINE :**

### **PIECE N°1 SITUE EN HAUT DES ESCALIERS SUR LE COTE GAUCHE**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en état d'usage.

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

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

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

Equipements :

Bloc évier inox un bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide

Un placard sous évier sans étagère protégé par deux portes

Deux cumulus l'un sans marque apparente, l'autre de marque PACIFIC

Un appareil de climatisation de marque MITSUBISHI

### **PIECE N° 2 MITOYENNE A LA PIECE N° 1**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en 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 appareil de climatisation de marque MITSUBISHI
- une table de massage

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par [REDACTED] dont le gérant est Monsieur [REDACTED] selon bail en date du 06 Septembre 2005.

Le loyer annuel de 40.800 euros Hors taxes est réglé à la [REDACTED].

Le montant de la Taxe Foncière est de 2438 euros.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **67,24** m<sup>2</sup>.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE le 22 Octobre 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 la [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Me Jacques MAUBÉ, Notaire à MARSEILLE, le 6 Septembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 16 Septembre 2005, volume 2005P n°4264,

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de CINQ CENT DIX HUIT MILLE TROIS CENT VINGT SEPT EUROS (518.327 €) payé comptant par la comptabilité du Notaire et quittancé dans l'acte.

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

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient antérieurement à la [REDACTED] par suite de l'acquisition en état futur d'achèvement qu'elle en a faite, suivant acte reçu aux minutes de Maître Jean-Paul MAUBÉ, Notaire à MARSEILLE le 10 Mai 1994, dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 Juin 1994 volume 94P N° 2636.

DE :

[REDACTED]

Moyennant le prix principal toutes taxes comprises d'un million trois cent soixante-trois mille neuf cent francs la T.V.A. ressortant à deux cent treize mille neuf cent Francs, soit un prix hors taxe de un million cent cinquante mille Francs.

Lequel prix a été payé partie comptant et le solde en fonction de l'avancement des travaux et ce partie au moyen de fonds propre et partie

au moyen d'un prêt de huit cent mille Francs consenti par la Banque Nationale de Paris.

Ledit prêt a été garanti par la subrogation dans le privilège de vendeur et privilège de prêteur de deniers en premier rang.

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Jean-Paul MAUBÉ, notaire susnommé le 14 Décembre 1994 publié audit bureau des hypothèques le 11 Janvier 1995 volume 95P N° 177.

## **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.

Il est ici précisé que le syndic de copropriété n'a pas été identifié par l'huissier.

## **§ 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 (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 local commercial dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13011), Quartier La Valentine, cadastré section 871 M n°199-200-201-280-285-288-306-310-311-314-315-319-321.

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 **SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €)**.

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.