

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître Thomas D'JOURNO, Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement de type 5 et d'une cave sis à Marseille dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13010) 7, rue du Docteur Girbal - Résidence CHANTEPERDRIX -

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE HUIT MILLE EUROS (58.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER - QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 160.995.996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, 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.04.91.37.33.96 - FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 8 mars 2004, la société ENTENIAL a consenti à Monsieur un prêt de 120.000 euros amortissable en 240 mensualités au taux de 3, 80 % intégralement garanti par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, anciennement SACCEF, qui, en l'état d'impayés, a réglé au CREDIT FONCIER, lequel avait absorbé la société ENTENIAL, la somme de 70.101, 63 euros selon quittance subrogative du 4 janvier 2016.

L'emprunteur a été infructueusement mis en demeure par l'organisme de caution le 5 janvier 2016.

Par acte du 11 février 2016, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait assigner devant le tribunal de grande instance de MARSEILLE Monsieur aux fins de le condamner à lui régler 70.101, 63 euros avec intérêts légaux capitalisés à compter du 4 janvier 2016 ainsi qu'à lui payer 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en sus des dépens distraits au profit de Me D'JOURNO.

Elle a fait valoir que sa créance était certaine, liquide et exigible.

Le défendeur n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 avril 2016.

En application de l'article 2305 du code civil, « la caution qui a payé à son recours contre le débiteur principal, soit que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur. Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle. Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu ; »

Le principe et le montant de la créance de la demanderesse étant attestés par les pièces contractuelles de la procédure et notamment la quittance subrogative du 4 janvier 2016, le Tribunal de Grande Instance de Marseille, par jugement du 15 septembre 2016 a :

« **Condamné** Monsieur _____ à payer à la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 70.101, 63 euros avec intérêts légaux à compter du 4 janvier 2016 ;

Ordonné la capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil ;

Rejeté toutes autres conclusions ;

Ordonné l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamné Monsieur _____ à payer à la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné Monsieur _____ aux entiers dépens distraits au profit de Me D'JOURNO ».

Ce jugement a été signifié à partie le 30 Septembre 2016 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE le 2 Novembre 2016.

Le paiement des sommes n'étant pas intervenu, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à Monsieur (_____ un commandement de payer valant saisie suivant acte de la SCP MASCRET FORNELLI SAGLOETTI VERSINI, Huissiers de Justice à Marseille, en date du 12 février 2020.

C'est en vertu de ce commandement publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 16 juin 2020 volume 2020 S n° 16 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 (13010) 7, rue du Docteur Girbal cadastré :

- section 858 R n° 53, quartier Saint Loup pour 5a 33ca,
- section 858 R n° 54, quartier Saint Loup pour 1ha 68a 10ca,
- section 858 R n° 56, quartier Saint Loup pour 89a 75ca

Le lot numéro CINQ CENT QUARANTE DEUX (542) :

Dans le bâtiment D, escalier 2, au troisième étage côté gauche, un appartement de type 5 portant le numéro 43 du règlement de copropriété composés de d'une cuisine, un séjour, une salle à manger, trois chambres, une salle d'eau et un WC

Avec les 37/9714èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le lot numéro CINQ CENT DIX SEPT (517) :

Dans le bâtiment D, escalier 2, au sous-sol, une cave portant le numéro 16 du règlement de copropriété (étant toutefois ici précisé qu'il résulte du règlement de copropriété que la cave correspondant au lot n° 517 porte le numéro 18 et non 16 comme indiqué dans le titre de propriété.)

Avec les 1/9714èmes de la propriété du sol et 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 VIAL, Notaire à MARSEILLE le 16 Novembre 1962 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 16 Janvier 1963 volume 3338 numéro 20

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Me VIAL, Notaire à MARSEILLE le 29 Janvier 1980 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 7 Mars 1980, volume 2915 n° 13.

D'après le procès-verbal de description

Maître Stéphane FORNELI, Huissiers de Justice Associé à Marseille, a établi le 13 mars 2020 le procès-verbal de description annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il apparaît que le lot n° 542 est un appartement au 3^{ème} étage gauche sis à Marseille (10^{ème}), 7 Rue du Docteur Girbal.

L'appartement est composé d'un séjour, cuisine, salle à manger, trois chambres, dégagement desservant une salle d'eau et un wc et une loggia.

SEJOUR

La porte palière blindée est équipée d'une serrure d'une serrure multipoints, d'un œillette et d'un entrebâilleur.

Le sol est en carrelage à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Il est équipé :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur et un tableau de fusibles,
- Un téléphone interphone,
- Un timbre sonnerie.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage équipée sur ses cotés droits et gauches d'un châssis fixe vitré en bois simple vitrage.

Cette pièce conduit à un balcon.

BALCON

Il est délimité par un garde-corps en plexiglass cadre aluminium.
Le sol et les plinthes sont en carrelage à l'état d'usage.

CHAMBRE N° 1

Le sol est en moquette à l'état d'usage.
Les plinthes sont en PVC à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Elle est équipée d'un grand placard à usage de rangement sans porte.

La pièce voit le jour par une porte fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage équipée sur ses cotés droits et gauches d'un châssis fixe vitré en bois simple vitrage.

CHAMBRE N° 2

Le sol est en carrelage à l'état d'usage.
Les plinthes sont carrelées à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

DEGAGEMENT DESSERVANT UNE SALLE D'EAU ET UN WC

Le sol est en carrelage à l'état d'usage.
Les murs sont recouverts de peinture défraîchie.
Les autres parties murales sont à l'état brut.

SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est en carrelage à l'état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie de placage faïencé et pour partie de peinture très ancienne, usagée et craquelée.

Elle est équipée :

- D'un cumulus,
- D'une prise d'eau et évacuation pour appareils électroménagers,
- Une cabine de douche hydromassante,
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur posé sur un meuble de salle de bains deux tiroirs et quatre portes.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est en carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie de placage faïencé et pour partie de peinture en état d'usage.

Il est équipé d'une ventilation naturelle et d'un WC suspendu.

SALLE A MANGER

Le sol est en carrelage ancien à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

La pièce voit le jour par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, ouvrant sur un garde-corps en plexiglass cadre aluminium.

CUISINE COMMUNIQUANT AVEC LA SALLE A MANGER PAR UNE LARGE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Le sol est en carrelage à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Elle est équipée :

- D'un ensemble de meubles de cuisine bas dont certains sont dépourvus de porte,
- Un bloc sous-évier,
- Un placard sous évier,
- Une prise d'eau et une évacuation d'eau pour appareils électroménagers.

La pièce voit le jour par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage.

Cette cuisine conduit à une loggia.

LOGGIA

Elle est délimitée par un garde-corps en plexiglass cadre aluminium.

Le sol et les plinthes carrelés sont en état d'usage.

CHAMBRE N° 3

Le sol est en moquette à l'état d'usage.
Les plinthes sont en carrelage à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

La pièce voit le jour par une porte-fenêtre à double battant, cadre en bois simple vitrage, ouvrant sur un garde-corps en plexiglass cadre aluminium.

LE LOT N° 517 - cave en sous-sol- n'est pas identifiable.

Les lieux sont inoccupés.

Monsieur Maxime NASRATY a établi un certificat de métré stipulant une surface CARREZ de 75,86 m2.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille - Direction Générale de l'Urbanisme - le 21 janvier 2020 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

Ce bien appartient à Monsieur _____ par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me CAMPANA, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 13 Mai 2004 de :

N:

2

r

N

E

Moyennant le prix de 105.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 Juin 2004, volume 2004P n° 3085.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et les droits immobiliers appartenant originairement à la communauté ayant existé entre les époux _____ par suite de l'acquisition faite suivant acte reçu par Maître RAMOS, Notaire à Marseille, les 24 et 30 mai 1989 de :

Moyennant le prix de 45.734,71 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 9 juin 1989 volume 89 P n° 2932.

Ledit bien appartenait aux consorts _____ pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame _____ épouse de Monsieur _____ en son vivant employée municipale, décédée à Marseille le 1^{er} juillet 2000 dont ils étaient héritiers ainsi constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître CAMPANA, Notaire à Marseille, le 19 octobre 2000.

CHAPITRE CINQUIEME - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I - CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

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

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

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

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire 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 INTESA IMMOBILIER - 2 Boulevard Michelet 13008 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.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la 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 appartement de type 5 et une cave en sous-sol sis à Marseille dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13010) 7, rue du Docteur Girbal - Résidence CHANTEPERDRIX -

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, salle Borély, rez-de-chaussée sur une mise à prix de CINQUANTE HUIT MILLE EUROS (58.000,00€)

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 conditions de vente, 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 8 Juillet 2020.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a surname that is partially obscured by a long horizontal line extending to the right.