

## **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 appartement et d'un emplacement de stationnement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé CŒUR MASSILIA sis à MARSEILLE (13010) 139/141 avenue de la Timone cadastré quartier Timone, section 860 E, numéro 15, lieudit 139 Avenue de la Timone, pour 20a 08ca,

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 €)**

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 :**



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

Suivant acte authentique reçu par Me Michel BLANC, Notaire à LA CIOTAT le 4 Avril 2011, la Caisse d'Epargne et de prévoyance Provence Alpes Corse a consenti à [REDACTED] :

- Un prêt PRIMOLIS DEUX PHASES d'un montant en capital de 54.500 euros remboursable en 240 échéances au taux fixe de 3,420%
- Un prêt NPTZ NEUF ENL BBC d'un montant en capital de 41.500 euros, remboursable en 240 échéances au taux fixe de 0,00 % (TEG 0,39%).

Ces prêts étaient destinés à financer l'acquisition d'un logement neuf acquis en état futur d'achèvement sis à MARSEILLE (13010) 139, Avenue de la Timone, objet de la présente procédure de saisie.

[REDACTED] s'étant montré défaillant dans le remboursement desdits prêts, des lettres de mise en demeure lui ont été adressées par courriers recommandés le 9 Février 2022.

Le débiteur n'ayant pas régularisé sa situation dans les délais impartis, la CAISSE D'EPARGNE a été contrainte de prononcer par courriers recommandés du 23 Mars 2022 la déchéance des termes des prêts consentis à [REDACTED].

Le 8 Juin suivant, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Coralie AURAN, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13), publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 29 Juillet 2022, Volume 2022 S n°160.

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 (13010) 139 et 141 Avenue de la Timone, cadastré quartier Timone, section 860 E, numéro 15, lieudit 139 Avenue de la Timone, pour 20a 08ca, dénommé « COUR MASSILIA » comprenant un bâtiment unique élevé de trois étages sur rez-de-chaussée desservi par un hall d'entrée sur la façade Est, donnant sur une cage d'escalier et un ascenseur permettant l'accès aux étages supérieurs.

**Le lot numéro DIX-HUIT (18)**: soit un appartement de type 2 situé au 1<sup>er</sup> étage, portant le numéro 18 et la référence commerciale 105 sur le plan dudit niveau, comprenant un dégagement avec placard, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains et un water-closet indépendant, Une loggia,  
Et les 234/10.000èmes indivis des parties communes générales.

**Le lot numéro SOIXANTE ET UN (61)**: soit un emplacement extérieur de stationnement automobile, portant le numéro 6 et la références commerciale 22 sur le plan de masse,  
Les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Me Gilbert FERAUD, Notaire associé à MARSEILLE le 20 Janvier 2011, publié au SPF de MARSEILLE 2 le 24 Février 2011, volume 2011P n°1559.

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

Le PV descriptif a été établi par Me Fabien SEGURA, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SAS PROVJURIS** le 28 Juin 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 dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13010) - 139 et 141 avenue de la Timone, cadastré quartier Timone, section 860 E, N° 15 - lieudit 139, Avenue de la Timone pour 20 a 08 ca, dénommé « CŒUR MASSALIA », comprenant un bâtiment unique élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, desservi par un hall d'entrée sur la façade Est, donnant sur une cage d'escalier et un ascenseur permettant l'accès aux étages supérieurs.

Il est situé sur la commune de MARSEILLE dans le 10ème arrondissement, quartier de la Timone.

Cette zone est desservie par les transports en commun et bénéficie d'accès aux tunnels et autoroutes à proximité.

Le bien est en copropriété et nous ignorons le nombre de copropriétaires.

L'appartement est un type 2 situé au 1er étage d'un immeuble construit en 2011. L'accès est sécurisé par digicode et portail électrique. Les parties communes tant extérieures qu'intérieures sont en bon état général. L'immeuble dispose d'un ascenseur et d'un visiophone d'entrée.

L'appartement est composé de 2 pièces avec petite terrasse et un emplacement de stationnement extérieur portant le n°22

### **HALL D'ENTREE :**

Nous accédons par une porte en bon état.  
Plafond et murs : peints, en bon état général.  
Sol : carrelé, en bon état.  
Dans ce hall, nous trouvons un dressing aménagé en tringles et étagères avec portes coulissantes.  
Nous trouvons un détecteur de présence et un vidéophone en bon état de fonctionnement.

Depuis ce dégagement, nous pouvons accéder au WC et à une salle de bains.

### **WC :**

Porte en bon état, poignée et verrou, revêtement peint.  
Murs et plafond en bon état.  
Sol carrelé.  
Bloc WC avec chasse à tirette qui est en bon état et en état d'usage.

### **SALLE DE BAINS :**

Accessible par une porte en bois pleine avec verrou en bon état.  
Murs et plafond : peints en bon état.  
Autour de la baignoire, nous trouvons un carrelage qui est en bon état.  
L'habillage de baignoire est réalisé avec carrelage assorti.  
Un meuble de salle de bains avec tablette en bois, vasque et placard, le tout en état d'usage.  
A noter un petit chauffe-serviettes.  
Sol : carrelé en bon état.

### **CHAMBRE A COUCHER :**

Elle est accessible par une porte en bois pleine avec poignée et serrure, en bon état.  
Revêtements aux murs et plafond peints en bon état.  
Cette pièce est éclairée par une menuiserie qui est en bon état, qui dispose d'un volet roulant électrique.  
Le sol est carrelé, en bon état général.  
Radiateur gaz avec bouton thermostatique.

### **PIECE PRINCIPALE SEJOUR / CUISINE :**

Revêtement au plafond peint, revêtements muraux peints.  
Le tout est en bon état d'usage.

Un split de climatisation réversible de marque TOSHIBA est fixé au mur côté fenêtre.

Cette pièce est éclairée naturellement par une menuiserie en aluminium coulissante qui est en bon état, équipée d'un rideau électrique en bon état de fonctionnement.

Le sol est carrelé, en bon état général.

La cuisine est aménagée avec placards, tiroirs, plan de travail en bois, hotte aspirante de marque WH IRLPOOL, plaques de cuisson, four.

Elle dispose d'une table comptoir pour la prise de repas. Bouche de VMC au-dessus de l'évier.

### **TERRASSE :**

Du séjour, nous pouvons accéder à une terrasse dont le sol est recouvert de lames de bois. Le moteur de climatisation TOSHIBA est fixé sur équerres en façade.

A l'extérieur, nous constatons un bon état d'usage du tout.

### **ANNEXES ET DEPENDANCES :**

Aucune cave.

Stationnement : dans la résidence, il s'agit de la place de stationnement N° 22.

### **GENERALITES :**

Superficie totale Loi Carrez : 38.67 m<sup>2</sup>

Conditions d'occupation : Le bien est occupé par le propriétaire qui y vit seul.

Montant des charges : [REDACTED] nous déclare payer environ 250 à 300 € de charges de copropriété tous les trimestres, chauffage et eau compris

Montant taxe foncière : environ 1 200 €.

Installations électriques et gaz : Chauffage collectif au gaz

Tableau électrique récent et compteur Linky dans le logement

Syndic : D4 IMMOBILIER dont le siège est 7, impasse du Pistou 13009 MARSEILLE,

Parties communes et équipements de l'immeuble :

Les parties communes sont en bon état général tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Un ascenseur dessert les étages.

Visiophone, digicode et portail électrique à l'entrée de la résidence.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 2 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 en état futur d'achèvement suivant acte reçu par Me Michel BLANC, Notaire à LA CIOTAT, le 4 Avril 2011 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 2 Mai 2011, volume 2011P n°2871.

De [REDACTED]

Moyennant le prix de CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (121.000 euros) stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient antérieurement à la [REDACTED] pour avoir acquis le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier de [REDACTED]

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte pour partie, l'autre partie stipulée payable par dation de lots de copropriété dépendant de l'ensemble immobilier à édifier sur le terrain.

A la garantie du paiement à terme l'acquéreur a remis au vendeur une caution bancaire et le vendeur a renoncé à l'action résolutoire et à son privilège.

Audit acte il a notamment été déclaré que l'immeuble était libre de toute inscription, à l'exception d'une inscription de privilège de copartageant prise au profit du CREDIT AGICOLE, inscrit le 19 Mai 2008, volume 2008V numéro 1184 dont le vendeur s'est engagé à rapporter mainlevée dans les meilleurs délais.

Cette inscription a depuis été radiée.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 Février 2011, volume 2011P n°1416.

## **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 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 D4 IMMOBILIER 7, Impasse du Pistou 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 (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 appartement et un emplacement de stationnement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé CŒUR MASSILIA sis à MARSEILLE (13010) 139/141 avenue de la Timone cadastré quartier Timone, section 860 E, numéro 15, lieudit 139 Avenue de la Timone, pour 20a 08ca,

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 Borely Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65.000,00 €)**.

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 5 Septembre 2022.