

## **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 Judiciaire de Marseille– Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une villa à usage d'habitation située 19 rue des 3 Ponts, Résidence LA LYRE, Villa n°17 – 13010 MARSEILLE.

**SUR UNE MISE A PRIX DE CENT CINQ MILLE EUROS (105 000.00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée **CREDIT LYONNAIS, S.A. à conseil d'administration**, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro B 954 509 741, ayant son siège social sis 18, rue de la République 69002 LYON, représentée par son mandataire la société dénommée **CREDIT LOGEMENT, S.A.** immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275 ayant son siège social sis 50 boulevard de Sébastopol TSA 69001 - 75155 PARIS CEDEX 3, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

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.

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

[REDACTED]

■

[REDACTED]  
nationalité française, épouse de Monsieur Cyril Fabrice BITTON avec lequel

[REDACTED]

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

Le CREDIT LYONNAIS a consenti à [REDACTED]  
[REDACTED] un prêt immobilier n°40028328M6A611AZ d'un montant de 78 000.00 euros et un prêt immobilier n° 40028328M6A612AC d'un montant de 276 917.56 euros octroyés le 11 novembre 2015.

Le prêt immobilier de 78 000.00 euros est productif d'intérêts au taux de 0% l'an hors assurance remboursable en 324 mensualités se composant de la manière suivante :

- D'une franchise totale de 24 mois
- D'un palier (100%) de 132 mois, dont le premier mois est d'un montant de 23.99 euros où seule l'assurance est due et les 131 mois suivant d'un montant de 17.55 €
- D'un second palier (0%) d'amortissement de 168 mois d'un montant de 481.84 euros et une échéance (assurance incluse) d'un montant de 481.12 €.

La première échéance a été fixée le 11 décembre 2017 et la dernière le 11 novembre 2042.

Le prêt immobilier de 277 000.00 € est productif d'intérêts au taux de 2.80% l'an hors assurance d'une durée de 324 mois se décomposant de la manière suivante :

- Franchise de 24 mois
- 1 échéance (assurance incluse) d'un montant de 1370.11 €
- 299 échéances d'un montant de 1347.26 €

La première échéance a été fixée le 11 décembre 2017 et la dernière le 11 novembre 2042.

Lesdits prêts immobiliers devaient donc financer l'acquisition d'un terrain à construire situé à MARSEILLE (13010), Lieudit Saint-Loup - Traverse de la Rustique, Cadastré section 858 R numéro 349.

L'acquisition dudit bien financé a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Maître Laurent SERRI, Notaire à Marseille, en date du 3 décembre 2015 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 6 janvier 2016, volume 2016 P numéro 37.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 29 décembre 2015 volume 2015 V n°3494 pour garantie d'un montant en principal de 78 000 € et 15 600.00 €, suivi d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au même bureau le 8 mars 2016 volume 2016 D n°2365 pour garantie de la somme en principal de 78 000.00 € et accessoires de 15 600.00€ ayant pour date d'extrême effet le 11 novembre 2043.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 29 décembre 2015 volume 2015 V n°3495, suivi d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au même bureau le 8 mars 2016 volume 2016 D 2366, pour garantie de la somme en principal de 82 000.00 euros et accessoires de 16 400 euros, ayant pour date d'extrême effet le 11 novembre 2043.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 29 décembre 2015 volume 2015 V n°3496, suivie d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au même bureau le 8 mars 2016 volume 2016 D numéro 2367, pour garantie de la somme en principal de 195 000.00 euros et accessoires de 39 000.00 euros, ayant pour date d'extrême effet le 11 novembre 2043.

Le CREDIT LYONNAIS bénéficie ainsi du privilège institué par l'article 2103 § 2 du Code Civil lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré, le CREDIT LYONNAIS a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé en date du 27 février 2023 à [REDACTED] d'avoir à régler la somme de 70.20 € au titre des échéances

impayées du prêt immobilier de 78 000.00 euros et la somme de 5 387.44 euros au titre des échéances impayées du prêt de 277 000.00 euros.

Les courriers de mise en demeure étant demeurés sans effet, le CREDIT LYONNAIS a prononcé la déchéance du terme des prêts consentis et a réclamé le paiement immédiat des sommes devenues exigibles à hauteur de 83 535.11 euros au titre du prêt immobilier de 78 000.00 euros et de 255 765.36 euros au titre du prêt immobilier de 277 000.00 euros.

Le CREDIT LYONNAIS a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Stéphane FORNELLI, Commissaires de Justice Associés à MARSEILLE, en date du 27 septembre 2023 publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 21 novembre 2023 sous les références d'archivage provisoires 1314P03 S n°00246.

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**

L'immeuble non bâti situé à MARSEILLE (10<sup>ème</sup> arrondissement – BOUCHES DU RHONE), lieudit Saint Loup – Traverse de la Rustique, figurant au cadastre sous les références suivantes :

<b>Préf.</b>	<b>Sect.</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance</b>
858	R	349	Tra de la Rustique	TAB	03 a 25 ca

#### **Accès :**

L'accès au bien s'effectue à partir de la rue des Trois Ponts au numéro 19, en empruntant la voie du « lotissement de la Lyre » en vertu d'une servitude de passage consentie aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, alors notaire à MARSEILLE le 9 novembre 1950 et en utilisant la servitude de passage ci-après constituée sur la parcelle cadastré Section 858 R n°348, restant appartenir à la société dénommée PONT DE VIVAUX, SCI.

#### **Rappel de division cadastrale :**

La division cadastrale provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section 858 R numéro 316 lieudit Saint-Loup pour une contenance de trente et un ares huit centiares (00ha 31a 08ca), désormais cadastré :

- Section 858 R numéro 348, lieudit Saint Loup pour une contenance de vingt-quatre ares dix centiares (24a 10ca), désigné sous le terme lot A
- Section 858 R numéro 349, lieudit B pour une contenance de trois ares vingt-cinq centiares (3a 25ca) désigné sous le terme lot B
- Section 858 R numéro 350, lieudit Saint Loup pour une contenance de vingt-quatre ares dix centiares (24a 10ca)

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Frédéric ROUGIER géomètre expert à AUBAGNE (13400), 2 Bis Boulevard Valpré le 3 février 2015 sous le numéro 858772V publié en suite d'un acte reçu par Maître CARBONNIER, Notaire à Auriol le 26 mars 2015.

## **BORNAGE**

Les limites du terrain ont été définies aux termes du plan de détachement établi dans le cadre de la division de la parcelle cadastré section 585 R 316 par Monsieur Frédéric ROUGIER, géomètre-expert à GARDANNE (13120) rue Jules Ferry.

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

Maître Stéphane FORNELLI, Commissaire de Justice Associé, a établi le 16 novembre 2023, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 19 rue des 3 Ponts, Résidence LA LYRE, Villa n°17 – 13010 MARSEILLE.

Il s'agit d'une villa à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant un garage, le tout implanté sur un terrain clos de murs avec piscine.

## **I – EXTERIEURS**

On accède à la maison par le franchissement d'un portail métallique coulissant.

Le portail ouvre sur une rampe bétonnée permettant l'accès à la maison et au garage.

Sur la gauche après le portail, se trouve une piscine de forme rectangulaire située sur le devant de la maison.

Le tour de la piscine est entièrement carrelé.

Dans la continuité de cette piscine sur la droite, se trouve un espace terrasse recouvert d'un carrelage en bon état d'usage qui se prolonge sur l'arrière de la maison, l'ensemble est clos de murs.

Les principaux équipements de la piscine sont stockés dans un local technique situé sous la piscine en entrant à gauche.

## **II – INTERIEURS**

Le rez-de-chaussée est composé d'un salon, d'une cuisine salle à manger, d'une buanderie et d'un WC.

L'étage est composé d'un dégagement distribuant deux chambres dont une équipée d'un dressing et d'une salle d'eau, d'un WC et d'une salle de bains.

## **A – REZ-DE-CHAUSSEE**

### **1 – SALON**

On accède directement dans le séjour par le franchissement d'une porte en aluminium avec un fixe vitré latéral, équipée d'une serrure de sécurité multipoint.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.  
Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet électrique.

Equipements :

- Un visiophone
- Thermostats

2- CUISINE/SALLE A MANGER :

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.  
Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce est éclairée par :

- Deux baies vitrées coulissantes à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet électrique
- Une grande ouverture vitrée pourvue d'un châssis fixe, cadre en aluminium double vitrage

Equipements :

- Un îlot central composé de rangements, surmonté d'un plateau dans lequel sont encastrés deux blocs éviers simple bac, chacun surmonté d'un robinet douchette mitigeur eau chaude/eau froide
- Une cuisine intégrée comprenant plusieurs éléments à usage de rangement et appareils électroménagers

3 - BUANDERIE

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
La peinture sur les murs et le plafond est partiellement appliquée.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur, des interrupteurs et un compteur électrique
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager
- Une pompe à chaleur de marque ATLANTIC modèle EXTENSA DUO+INVERTER

4 - WC

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
La peinture sur les murs et le plafond est partiellement appliquée.

#### Equipements :

- Une cuvette WC suspendue avec abattant, couvercle et chasse d'eau encastrée
- Un meuble lave-mains suspendu, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

### **B – ETAGE**

On accède à l'étage en empruntant un un escalier maçonné équipé d'un garde-corps côté droit, et éclairé par une ouverture de forme rectangulaire pourvue d'un châssis fixe cadre en aluminium double vitrage.

Les marches et contre marches sont recouvertes d'un carrelage en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

### **DEGAGEMENT DISTRIBUANT DEUX CHAMBRES, UN WC ET UNE SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

### **PREMIERE CHAMBRE AVEC DRESSING ET SALLE D'EAU**

#### 1 – CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, cadre aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet électrique.

#### 2 – DRESSING

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

#### Equipements :

- Plusieurs caissons et tringles permettant de ranger et de suspendre les vêtements.

#### 3 – SALLE D'EAU

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Deux sèche-serviettes électriques.
- Une douche à l'italienne avec paroi de douche, équipée de sa robinetterie.
- Une vasque encastrée dans un meuble suspendu, surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, miroir et applique d'éclairage.

**SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une baignoire équipée de sa robinetterie
- Une vasque surmontée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble suspendu et miroir

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

**WC**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Une cuvette C suspendue avec abattant, couvercle et chasse d'eau encastrée.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

**SECONDE CHAMBRE**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes carrelées sont en bon état d'usage.  
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à double battant, cadre en aluminium double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet électrique.

**C - GARAGE**

Ce garage est fermé par une porte basculante en aluminium, équipée d'un système de fermeture.  
Sol : dalle bétonnée en bon état d'usage.



Murs: parpaings à l'état brut, doublés par endroits de panneaux en polystyrènes sur rails. Plafond en béton, doublé par endroits de panneaux en polystyrène sur rails.

### **OCCUPATION DU BIEN**

Les lieux sont occupés par [REDACTED], en sa qualité de locataire. Ce dernier déclare qu'il ne possède aucun bail et est hébergé à titre gratuit.

La maison est raccordée à tout l'égout.

Le chauffage et le refroidissement des pièces de la maison sont assurés par une pompe à chaleur air eau.

Le montant de la taxe foncière n'est pas communiqué.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 16 novembre 2023 conclut à une superficie de 111.68 m<sup>2</sup>.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 7 juin 2023 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 ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **CONSTITUTION DES SERVITUDES**

Le bien immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de servitudes dont les termes sont littéralement retranscrits :

#### **« I – SERVITUDE DE PASSAGE EN SURFACE**

*Comme condition essentielle du présent acte, l'AQUEREUR constitue sur la parcelle cadastrée section 858 R 349 (FOND SERVANT), au profit du propriétaire de la parcelle cadastrée section 858 R 350 (FONDS DOMINANT) qui accepte et de ses propriétaires successifs, une servitude de passage en surface à pieds et avec tous véhicules.*

*Cette servitude de passage pourra être mise en œuvre dans un délai maximum de trente ans à compter de ce jour, dans l'hypothèque où le fonds dominant ferait l'objet dans ce délai de la construction d'un immeuble à usage collectif, lequel nécessiterait l'élargissement de l'accès actuellement existant.*

*Ce droit de passage s'exercera le long de la limite Sud-Ouest du fond servant, sur une bande d'une largeur allant d'un mètre cinquante (1,50m) à deux mètres cinquante (2,50m), ainsi que son emprise est matérialisée en teinte hachurée bleue au plan de détachement.*

*L'élargissement du passage actuel nécessitant la démolition d'une partie du mur de clôture délimitant le fonds servant et le fonds dominant, ainsi que sa reconstruction à l'emplacement indiqué audit plan, par une ligne discontinue de teinte mauve, les frais de démolition et reconstruction seront intégralement supportés par le propriétaire du fonds dominant.*

*Le mur dont l'entretien sera supporté à frais commun par les propriétaires des fonds servant et dominant, devra être édifié en parpaings et ne devra pas excéder une hauteur de trois mètres (3m) depuis le niveau naturel.*

*Les propriétaires de chacun des fonds servant et dominant choisiront le type de revêtement et la couleur de ce dernier chacun pour son côté, étant ici précisé que le coût du premier revêtement sera supporté par le propriétaire du fonds dominant pour les deux côtés du mur.*

*Ce passage devra être libre à toute hauteur du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*Il devra être entretenu de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.*

*Les frais d'entreprise seront supportés par les propriétaires du fonds dominant qui s'y oblige expressément.*

*Il est ici précisé qu'au plan de détachement ci-annexé, le fond dominant, parcelle cadastré section 858 R n°350 est désigné terrain C et le fond servant, parcelle cadastré section 858 R n°349 est désigné terrain A.*

### **FOND SERVANT**

#### **Désignation du fond servant**

*Sur la Commune de MARSEILLE 13010*

*Parcelle cadastré Section 858 R numéro 349*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FOND SERVANT »*

#### **Propriétaire du fonds servant :**

*[REDACTED]*

#### **Références de publication du fonds servant**

*Le fonds servant appartient à l'acquéreur par suite de cet acte, dont la publication au service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.*

### **FONDS DOMINANT**

#### **Désignation du fonds dominant**

*Sur la Commune de MARSEILLE 13010*

*Parcelle cadastré Section 858 R numéro 350*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FONDS DOMINANT »*

.../...

## **II – SERVITUDE DE PASSAGE EN TREFONDS**

*L'acquéreur constitue sur la parcelle cadastré section 858 R n°349 (FONDS SERVANT) au profit de la parcelle cadastré section 858 R n°349 (FONDS DOMINANT) ce qui est accepté par ses propriétaire, et de ses propriétaires successifs deux servitudes de passage en tréfonds de tous réseaux, fluides, sec et humides.*

*L'emprise de ces droits de passages s'exercera :*

- *Sur une bande d'une largeur d'environ 2 mètres à ce jour canalisation EAU et EAUX USEES), depuis le chemin d'accès en limite Est du FONDS SERVANT, pour aboutir en limite Sud du FONDS DOMINANT*

*En outre, il est précisé que les canalisations devront toujours être enterrées à 80 cm minimum de profondeur.*

- *Sur une bande d'une largeur d'environ 2 mètres, le long de la limite OUEST du FONDS SERVANT, puis le long de la limite nord OUEST du fonds servant pour aboutir en limite, nord-ouest du FONDS DOMINANT (à ce jour câble télécom).*

*En outre, il est précisé que les canalisations devront toujours être enterrées à 5 cm minimum de profondeur.*

*Les propriétaires des fonds dominants feront exécuter les travaux nécessaires à leurs frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettront le fond servant dans son état primitif dès leur achèvement.*

*L'utilisation de ces passages en tréfond et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fond servant.*

*Ainsi en cas d'intervention sur le fonds servant par le propriétaire du fonds dominant les travaux de remise en état seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.*

*L'utilisation de la présente servitude de passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.*

### **FONDS SERVANT**

#### **Désignation du fonds servant**

*Sur la commune de Marseille 13010*

*Parcelle cadastré Section 858 R numéro 348*

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FONDS DOMINANT »*

.../... »

## **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition

suivant acte reçu par Maître Laurent SERRI, Notaire à MARSEILLE, le 3 décembre 2015 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 160 000.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 6 janvier 2016, volume 2016 P n°37.

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la société dénommée [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en a fait d'un plus grand ensemble de :

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Noël DURANT, Notaire à Marseille, le 14 janvier 1999.

Moyennant le prix principal de 1 650 000.00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 5 mars 1999 volume 1999 P numéro 1314.

## **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 – 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.
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 (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 une villa à usage d'habitation située 19 rue des 3 Ponts, Résidence LA LYRE, Villa n°17 – 13010 MARSEILLE.

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 MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – rez-de-chaussée – 25 Rue Edouard Delanglade – 13006 Marseille sur une **MISE A PRIX DE CENT CINQ MILLE EUROS (105 000.00 €)**.

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **13 Février 2024 à 9h30** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 12 Janvier 2024.