

## **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 de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée d'un local composé d'un magasin, d'un arrière magasin et d'un WC dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13006) 31, rue des Trois Rois, cadastré section 825 A n°140.

**SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 €)**

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 :**

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Suivant acte authentique reçu le 11 Mars 2014 par Maître Arnaud FERRET, Notaire associé à NARBONNE, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à la société dénommée [REDACTED], un prêt PBE TAUX FIXE N°4226696 de 80.600 € d'une durée de 144 mois, au taux effectif global de 5,30 %.

Ce prêt avait pour objet l'acquisition de locaux d'activité.

L'acquisition des biens ainsi financés a eu lieu suivant acte reçu par Me Arnaud FERRET, Notaire à NARBONNE, le 11 Mars 2014 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 20 Mars 2014, volume 2014P, n°1526.

La SCI [REDACTED] s'étant montant défailante dans le remboursement des prêts sus relatés, la CAISSE D'EPARGNE lui a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 31 Mai 2019 l'invitant à régler sous quinzaine l'arriéré soit la somme de 1.522,03 euros.

Par courrier recommandé du 27 Juin 2019 la CAISSE D'EPARGNE a prononcé la déchéance du terme du prêt par elle consenti, la somme de 56.343,13 euros devenant de ce fait immédiatement exigible.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date du 7 Octobre 2019 publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 21 Novembre 2019 volume 2019 S n°41.

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**

A MARSEILLE (13006) 31, rue des Trois Rois,  
Dans un ensemble immobilier cadastré section 825 A n°140, lieudit 31, rue des Trois Rois pour 79ca,

#### **Le lot numéro UN (1) :**

Un local situé au rez-de-chaussée composé d'un magasin, un arrière magasin et un WC,

Une cave au sous-sol portant le numéro 1 du plan des caves,

Et les 210/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

La jouissance privative et perpétuelle de la cour située au midi de l'immeuble ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me GIRAUD, Notaire à MARSEILLE le 20 Mars 1963 dont une copie authentique a été publiée au SPF de MARSEILLE 2ème bureau le 5 Juin 1963, volume 3642, n°35.

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 JOLIVOT, Notaire à MARSEILLE le 5 Avril 1950 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de MARSEILLE – 2ème bureau le 24 Avril 1950, volume 1960, numéro 58

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

Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 7 Novembre 2019 un procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que le bien est situé à MARSEILLE 13006 – 31, rue des Trois Rois.

Il en résulte ce qui suit ci-après rapporté :

Le bien immobilier à usage commercial est exploité par le gérant de la SCI débitrice, dont l'activité principale est la vente de disques vinyles.

Les lieux sont accessibles par le franchissement d'une porte vitrée cadre anodisé battant unique surmonté d'une imposte avec battant fixe côté droit, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéons.

Ce local est composé de deux pièces, d'un petit local sanitaire et d'une cave.

## **LOCAL COMMERCIAL** **LOT N°1**

### **MAGASIN**

Le sol est recouvert d'un plancher bois à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée, avec présence de nombreuses fissures.

### **Equipement :**

Tableau électrique comprenant un disjoncteur et tableau fusibles.

### **LOCAL A USAGE DE WC**

Cette pièce indépendante est accessible par le franchissement d'une porte en bois.

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'une peinture dégradée.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un crépi dégradé.

### **Equipement :**

- WC chasse basse

- Lave mains

### **ARRIERE MAGASIN**

Elle est éclairée par une vitre fixe cadre bois protégée à l'extérieur par un rideau à mailles.

Le sol est recouvert d'un plancher bois en mauvais état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux plafond dégradé en partie effondré.

### **CAVE**

La cave en sous-sol est accessible par une trappe située dans le magasin.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] qui nous indique disposer d'un bail commercial qui n'a pas été transmis.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA CASAL dont le siège social est 66, Avenue du PRADO 13006 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **44.11 m<sup>2</sup>**.

## **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE Le 4 Octobre 2019 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 Maître ALLARD, Notaire à MARSEILLE en date du 11 Mars 2014, publié à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE, 2<sup>ème</sup> bureau, le 20 Mars 2014, volume 2014P, n°1526,

De [REDACTED]

Moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 euros) payé comptant par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

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

Les biens et droits immobiliers appartenant antérieurement à Mademoiselle [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite seule et pour son compte personnel, de :

Moyennant le prix de CENT DOUZE MILLE EUROS (72.000 euros) payé comptant et quittancé dans l'acte notamment à l'aide d'un prêt consenti

par le CREDIT AGRICOLE d'un montant de soixante-quatre mille huit cent euros (64.800 euros).

Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 2<sup>ème</sup> le 13 juillet 2005, volume 2005P, numéro 3869.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2<sup>ème</sup> le 13 juillet 2005, volume 2005V, numéro 1797.

#### **ORIGINE PLUS ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers appartenaient à Mademoiselle [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite seule aux termes d'un acte reçu par Maître Lévon DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE, le 13 Décembre 2001, dont une expédition a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 Janvier 2002, volume 2002P, numéro 91, de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de VINGT HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE CINQ EUROS trente et un cents (28.965,31 euros) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte les VENDEURS avaient fait les déclarations d'usage.

#### **ORIGINE ENCORE PLUS ANTERIEURE :**

D'un acte reçu par Maître DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE, le 13 Décembre 2001, il est extrait ce qui suit littéralement retranscrit :

*"ORIGINE DE PROPRIETE"*

*"L'IMMEUBLE présentement vendu dépend de la communauté existant entre les vendeurs par suite de l'acquisition que ces derniers en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté, de :*

*"Monsieur René Cyrille DELACROIX, Hôtelier, demeurant à MARSEILLE 13006, "1 Rue Ferrari,*

*"Né à ORAN (Algérie), le 22 Mai 1933*

*"Aux termes d'un acte reçu par Maître VAYSSETTES, lors Notaire à MARSEILLE, le dix-neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt un,*

*"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de soixante mille francs payé partie comptant quittancée dans l'acte partie à terme.*

*"Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.*

*"Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 Février 1981, volume 3187, numéro 16. »*

## **CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I – CONDITIONS GENERALES**

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges.

### **II – CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.



L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

**§ 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 copropriété est le **CABINET CITYA CASAL dont le siège est 66, avenue du Prado 13006 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 (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 composé d'un magasin, d'un arrière magasin et d'un WC dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13006) 31, rue des Trois Rois, cadastré section 825 A n°140,

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 **TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 €)**.

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 19 Décembre 2019.