

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 EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 –Mail: Cabinet@eklar.com 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 d'une cave et d'un parking sis dans un ensemble immobilier dénommé Résidence LA MAURELETTE, 3 Place du Portique 13015 Marseille, cadastré quartier Delorme, section 902B n°42, lieudit 1, place des Autures pour ogha 83a 21ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE NEUF MILLE EUROS (9.000 €)

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 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, 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 EKLAR AVOCATS**, 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.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 27 décembre 2011, [REDACTED] a souscrit auprès de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE :

- un prêt à taux zéro d'un montant de 18.600,00 Euros amortissable en 300 mensualités,
- un prêt d'un montant de 75.630,77 Euros au taux de 4,20 % l'an amortissable en 300 mensualités.

Ce prêt était garanti par le cautionnement solidaire de la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS.

A la suite d'incidents de paiement, la déchéance du terme a été notifiée à [REDACTED] par lettre recommandée AR en date du 02 août 2022.

La SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a versé à la CAISSE D'EPARGNE CEPAC anciennement dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE la somme de 68.093,01 Euros suivant quittance subrogative en date du 16 décembre 2022.

Par acte en date du 13 juin 2023, la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a assigné [REDACTED] aux fins qu'elle soit condamnée à lui verser :

- La somme de 68.093,31 Euros avec intérêts au taux légal à compter du 16 décembre 2022,
- La somme de 3.013,00 Euros au titre des honoraires d'avocat,
- Subsidiairement, la somme de 2.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

██████████ n'a pas constitué avocat, bien que régulièrement assignée.

Par Jugement en date du 29 Janvier 2024 le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

« Condamné ██████████ à verser à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS :

- la somme de 68.093,01 Euros avec intérêts au taux légal à compter du 16 décembre 2022,

- la somme de 1.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Rejeté toute autre demande,

██████████ aux dépens »,

Le règlement des sommes n'étant pas intervenu, la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à ██████████ un commandement de payer valant saisie suivant acte de la SCP MASCRET, Commissaires de Justice à Marseille, en date du 13 Janvier 2026.

C'est en vertu de ce commandement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 4 février 2026 volume 2026 S n° 20 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 (BOUCHES-DU-RHÔNE – 13015) dénommé LA MAURELETTE, 166 à 194 rue Le Chatelier et Place Bichi, 6 à 14 rue Paul Coxe, 187 à 193 Boulevard Gay Lussac et allée de la Montagnete :

Cadastré : QUARTIER DELORME

Section 902 B n°42, lieudit 1, Place des Autures pour ogha 83a 21ca

Lot numéro sept cent soixante-huit (768) :

Une cave située au sous-sol et portant le numéro 386, dans le bâtiment D, immeuble

D2

Et les un /cent millièmes (1 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept cent soixante-quatorze (774) :

Un appartement n°386, situé dans le bâtiment D, immeuble D2, au premier étage à gauche, de type F3A.

Et les cent quatre /cent millièmes (104 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro mille huit cent quatorze (1814) :

Le parking n°305, *bâtiment* P au sous-sol.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 14 avril 1965 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le 18 octobre 1965 volume 4421 numéro 18.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 13 février 1967, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 14 mars 1967 volume 4987 numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 14 avril 1967, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 18 mai 1967 volume 5055 numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 25 janvier 1968, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 19 février 1968 volume 5360 numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 10 juin 1969, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 5 août 1969 volume 6072 numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 16 juin 1971, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 29 juin 1971 volume 107 numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VERIGNON, Notaire à HYERES, le 27 mai 1981, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 10 juillet 1981 volume 3426 numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRIOL, Notaire à MARSEILLE, le 23 septembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 26 octobre 1988 volume 1988P numéro 6387.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GOUBARD, Notaire à MARSEILLE, le 27 janvier 1995, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 6 mars 1995 volume 1995P numéro 1461.

- aux termes d'un acte reçu par Maître REY, Notaire à MARSEILLE, le 13 août 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 11 octobre 2010 volume 2010P numéro 6604.

- aux termes d'un acte reçu par Me Pascale BRANCHE, Notaire à MARSEILLE le 25 Mars 2014, publié au SPF de MARSEILLE le 25 Avril 2014, volume 2014P n°2468

D'après le procès-verbal de description

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé à Marseille, a établi le 27 janvier 2026 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que l'appartement est situé au **3 Place du Portique 13015 Marseille (la numérotation du Bâtiment D2 n'existant pas)**

LOT N°774 : APPARTEMENT N°386 SITUE AU 1ER ETAGE GAUCHE BATIMENT D / IMMEUBLE D2

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

Un appartement n°386 situé dans le bâtiment D, immeuble D2, au premier étage à gauche, de type F3A.

Et les cent quatre /cent millièmes (104 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le logement dont il s'agit est situé au 1^{er} étage côté droit en montant (côté gauche lorsque nous sommes face à l'entrée de l'immeuble).

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale et de deux verrous ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Le logement est composé d'un couloir avec dégagement distribuant deux chambres, d'un séjour avec loggia fermée, une cuisine avec séchoir, une salle-de-bains et un WC.

COULOIR AVEC DEGAGEMENT

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

Un premier placard fermé par deux portes coulissantes, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie ; l'ensemble fonctionnel

Un second placard fermé par deux portes coulissantes non fonctionnelles, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères

Un troisième placard fermé par deux portes coulissantes sommaires non fonctionnelles, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie

Un interphone sous réserve quant à son fonctionnement

Un luminaire non fonctionnel

Interrupteurs

Prises électriques

Un tableau électrique avec disjoncteur dans le second placard

CHAMBRE 1

On y accède par une porte de communication en bois en bon état.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants en bois à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture blanc en bon état.

Equipements :

Un radiateur collectif fixation murale

Prises électriques

Interrupteurs

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants à l'état d'usage.

CHAMBRE 2

On y accède par une porte de communication en bois.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par des volets pliants à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état apparent

Plinthes faïencées sur les murs en bon état apparent

Murs : revêtement peinture en bon état apparent

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent

Equipements :

Un radiateur collectif fixation murale,

Prises électriques,

Interrupteurs,

Luminaire au plafond,

Un placard fermé par deux portes sommaires, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères.

SEJOUR

On y accède directement depuis le couloir par une ouverture.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant bois simple vitrage, fermée à l'extérieur par deux volets pleins, ouvrant sur une loggia fermée par des baies vitrées, montant aluminium double vitrage équipée à l'extérieur par un store banne en mauvais état apparent.

Sol : carrelage récent en bon état,

Plinthes faïencées sur les murs en bon état,

Murs : revêtement peinture en bon état

Plafond : revêtement peinture en bon état

Equipements :

- Un radiateur collectif à fixation murale,

- Luminaire au plafond,

- Prises électriques,

- Interrupteurs.

CUISINE AVEC SECHOIR

On y accède depuis le couloir par une ouverture dépourvue de porte.

L'espace est éclairée par plusieurs baies vitrées coulissantes montant aluminium, fermées à l'extérieur par des volets PVC ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage récent en bon état,

Murs : revêtement peinture en bon état apparent ; les lambris en partie basse sont en bon état.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent

Equipements :

- Un radiateur collectif à fixation murale,
- Prises électriques,
- Interrupteurs.

Une cuisine aménagée en forme de L comprenant :

- Meubles bas et meubles hauts,
- Un plan de travail,
- Un évier surmonté d'un mitigeur,
- Une plaque de cuisson,
- Appareils électroménagers

De cette pièce on accède également à un séchoir, par une porte en bois.

SALLE DE BAINS

On y accède depuis le couloir par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Murs : recouverts en partie de faïence en bon état apparent ; les parties peintes sont en bon état.

Plafond : revêtement peinture en bon état apparent.

Equipements :

- Un meuble sous vasque, deux tiroirs, surmonté d'un robinet mitigeur,
- Un miroir,
- Luminaires
- Une baignoire avec robinetterie complète
- Un radiateur collectif fixation murale

WC

On y accède par une porte de communication en bois en bon état.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

Un WC chasse basse avec abattant

Un meuble à pharmacie

Un luminaire au plafond

Interrupteurs

LOT N°768 : CAVE N°386 SITUEE AU SOUS-SOL BATIMENT D / IMMEUBLE D2

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

Une cave située au sous-sol et portant le numéro 386, dans le bâtiment D, immeuble D2

Et les un /cent millièmes (1 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cette cave n'est pas identifiée, ni identifiable.

Par ailleurs, les locataires nous indiquent louer uniquement le logement.

LOT N°1814 : PARKING N°305 SITUEE AU SOUS-SOL BATIMENT P

L'état descriptif de division dudit lot est ainsi libellé :

Le parking n°305, bâtiment P au sous-sol.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ce box n'est pas identifié, ni identifiable.

Là encore, les locataires nous indiquent louer uniquement le logement.

Situation d'occupation :

Les lieux sont occupés par [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED] selon contrat de bail en date du 1^{er} janvier 2020.

Le loyer mensuel est de 770 € auquel s'ajoutent des charges mensuelles d'un montant de 120 € soit un total de 890 €.

Certificat de mesurage

L'appartement a une surface de 61.52 m2 selon certificat de métré établi par Monsieur Maxime NASRATY le 27 Janvier 2026.

Arrêtés de mises en sécurité

Les arrêtés de mises en sécurité sont consultables sur le site dédié de la Commune de Marseille : <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/amélioration-de-lhabitat/arretes-de-perils>

Arrêté de mise en sécurité du 6 Aout 2021

Arrêté modificatif de mise en sécurité du 10 Octobre 2021.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – 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.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François ROYOL, Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 9 Février 2012 de :

1/

[REDACTED]

2/

[REDACTED]

3/

[REDACTED]

4/

[REDACTED]

5/

[REDACTED]

De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de 98.000 € payé comptant.

Une copie de cet acte a été publiée au service de Publicité Foncière de Marseille le 5 Mars 2012 volume 2012 P n° 2417.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent aux consorts RICCA par suite des faits et en vertu des actes suivant :

Acquisition par

Ces biens et droits immobiliers appartenait à [REDACTED]
et dépendaient de la communauté ayant existé entre eux par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté, savoir :

Le lot 1814

De la société [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Jean DURAND, lors notaire à MARSEILLE les 2 et 3 Mars 1967.

Suivi d'un transfert de propriété reçu par ledit Maître DURAND le 9 Mars 1967.

Une copie authentique de ces actes a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 Juin 1967, volume 5089 numéro 25.

Les lots 768 et 774

De [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Noël DURAND, lors notaire à MARSEILLE le 18 Décembre 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT TRENTE QUATRE euros 71 centimes (45.734,71 €).

Cette somme a été payée comptant *et* quittancée dans *l'acte* sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 30 Janvier 2003, volume 2003 P, numéro 724.

Décès de Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] en son vivant, retraité, époux de Madame [REDACTED] demeurant à MARSEILLE (15ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 3, Place du Portique.

Né à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 2 juin 1930.

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 5 octobre 1964.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Est décédé à MARSEILLE le 26 octobre 2007, en l'état d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE, le 10 Mai 1973, enregistré après décès, aux termes duquel il a fait donation pour le cas arrivé de survie de son époux, de la toute propriété des biens composant sa succession avec stipulation qu'en présence d'héritier ayant droit à une réserve légale demandant la réduction, ladite donation porterait sur l'une ou l'autre des quotités disponibles prévues entre époux.

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint survivant

[REDACTED]
Donataire de la toute propriété des biens composant la succession aux termes de l'acte susvisé, enregistré.

Héritière à son choix, en vertu de l'article 757 du Code Civil, *en* raison de l'existence d'enfants issus des deux époux de l'usufruit de la totalité des biens existants ou de la propriété du quart desdits biens

Ses descendants :

[REDACTED]
Son fils naturel qu'il a reconnu suivant acte d'état-civil en date du 7 Janvier 1955.

[REDACTED]
Sa fille issue de sa première union avec Madame Madeleine COLOMB.

[REDACTED]
[REDACTED]
Ses enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Habiles à se dire et porter seuls héritiers à réserve et droit indivisément pour LA TOTALITE ou divisément pour UN QUART chacun, sauf les droits sus-énoncés du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte reçu par Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire associé à MARSEILLE le 29 Septembre 2008.

Aux termes dudit acte [REDACTED] a déclaré renoncer aux droits qu'elle tenait de la loi et opter, en application de la donation entre époux susvisée, pour $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et % en usufruit des biens composant la succession de son époux.

La transmission des biens et droits immobiliers objets des présentes, dépendant de la succession a été constaté dans l'attestation de propriété dressé par Maître Philippe GIRARD, notaire susnommé, le 08 Février 2012.

Audit acte le bien a été évalué à la somme de 98.000 euros dont moitié dépendant de la succession soit 49.000 euros.

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 prémption 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 prémption 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 prémption.

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.

La Copropriété LA MAURELETTE est sous administrateur judiciaire : AJASSOCIES
Le Ribéra – 276 Avenue du Prado 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 mérule.

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 (débiteur 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, une cave et un parking sis dans un ensemble immobilier dénommé Résidence LA MAURELETTE, 3 Place du Portique 13015 Marseille, cadastré quartier Delorme, section 902B n°42, lieudit 1, place des Autures pour ogha 83a 21ca.

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 – 25 Rue Edouard Delanglade 13006 sur une mise à prix de **NEUF MILLE EUROS (9.000 €)**

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 Mars 2026.