

## **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 immeuble consistant en une construction à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, et jardin, sis à MARSEILLE (13015) 3, Boulevard Thiers - Quartier du Verduron – Cadastéré Section 906 D – n°179 pour une contenance de 06a 16 ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE 84.000,00 € - QUATRE-VINGT QUATRE MILLE EUROS**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275.

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]

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

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 Novembre 2011, la SA CREDIT DU NORD a consenti à M. [REDACTED], un prêt d'un montant de 200.000€ au taux conventionnel de 4,4% l'an amortissable en 300 mensualités.

Ce prêt était destiné à l'acquisition d'une maison située à MARSEILLE (13015) 3, Boulevard Thiers.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt en date du 16 Novembre 2011.

Le 29 Avril 2014, la SA SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT venant aux droits et obligations de la SA CREDIT DU NORD a assigné [REDACTED] devant le tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, aux fins de les voir condamnés au paiement de la somme 203.300,88 euros avec intérêts conventionnellement prévus depuis le 6 Mars 2014 ainsi que de la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700.

Aux termes d'un jugement rendu le 20 Avril 2015 (RG14/07298) la 10<sup>ème</sup> chambre du tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a condamné solidairement [REDACTED] à verser à la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT la somme de 203.300,88 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 06 Mars 2014, ainsi que la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Ce jugement a été signifié le 01 Juin 2015 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 02 Juillet 2015.

Le CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est intervenu au lieu et place [REDACTED] et a payé à la SA CREDIT DU NORD la somme totale de 222.577,66 € selon quittance du 26 Janvier 2016.

Suivant acte reçu par Me Sandrine LEROY-DESMOULINS Notaire à PARIS le 20 Juin 2016, la société MARSEILLAISE DE CREDIT venant aux droits de la société CREDIT DU NORD a confirmé et reconnu avoir reçu de la société CREDIT LOGEMENT la somme de 222.577,66 euros.

En conséquence de ce paiement il a été constaté aux termes dudit acte que le CREDIT LOGEMENT se trouvait subrogé de plein droit dans tous les droits, actions, hypothèques, cautions suretés de la société MARSEILLAISE DE CREDIT.

Le règlement des sommes dues par [REDACTED] n'étant pas intervenu, la société CREDIT LOGEMENT leur a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Franck MASCRET, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date du 19 Novembre 2021, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 14 Janvier 2022, Volume 2022 P n°12.

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**

Sur la commune de MARSEILLE (13015) 3, boulevard Thiers – Quartier du Verduron,

Un immeuble consistant en une construction à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, et jardin,

Ledit immeuble comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, salle de séjour, deux chambres,
- au premier étage : une cuisine, une salle de séjour, une chambre

Et terrain attenant.

Cadastré section 906 D n°179 pour 06a 16ca.

Précision est ici faite qu'aux termes du titre de propriété il avait été déclaré par le vendeur que l'immeuble bénéficie d'un accès sur le boulevard Henri Barnier au n°164.

### **D'après les procès-verbaux de description**

Le PV descriptif a été établi par Me Franck MASCRET, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP P. BRUGUIERE – F. MASCRET – S. FORNELLI** le 13 Janvier 2022.

Il est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente, et il en résulte ce qui suit :

### **MAISON A USAGE D'HABITATION**

La Maison est composée d'une entrée distribuant :

- Au rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, trois chambres, une pièce d'eau avec WC et un placard sous montée d'escalier,
- Au premier étage : une entrée, une cuisine, deux chambres, une pièce d'eau et un WC.

### **A/ CONSTATIONS EXTERIEURES**

L'accès à la petite maison de ville se fait par le franchissement d'un portillon métallique équipé d'une serrure clef à gorge.  
Trois marches en pierre fissurées permettent d'accéder à une terrasse.

### **TERRASSE**

Le sol est recouvert d'un carrelage dépareillé. Cette terrasse est délimitée de la voie publique par un muret maçonné avec présence de claustra.

La façade de la maison est recouverte d'une peinture blanche à l'état d'usage. Cette maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée est composée de deux toitures.

Une première toiture est recouverte de tuiles plates. La seconde est plus élevée à deux pans, composée de plaques d'éverite recouvertes de tuiles rondes.

## **JARDIN**

Ce jardin est délimité côté gauche, par un mur constitué de parpaings à l'état brut et côté droit, par un mur composé de pierres sèches pour partie d'une clôture grillagée, tout comme le fond de ce jardin, Boulevard Barnier.

Une construction pouvant être assimilée à une cuisine d'été et à un appentis est présente sur le terrain.

## **PREMIERE PARTIE : APPENTIS**

Le sol est recouvert d'une dalle de béton brut. Les murs sont composés d'agglomérés de ciment à l'état brut.

La couverture est assurée par des plaques d'éverite. Cet espace sert de stockage.

## **DEUXIEME PARTIE : CUISINE D'ETE**

Cette pièce est éclairée par deux baies vitrées cadre anodisé coulissant et par une petite fenêtre cadre anodisé coulissant. Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage. Les murs et el plafond sont doublés en BA 13 ; le tout en bon état d'usage. La toiture est composée par des plaques d'éverite.

La cuisine d'été est équipée d'un poêle avec son conduit d'évacuation des fumées.

### **Façade côté jardin**

Elle est recouverte d'un ciment détérioré, présentant de nombreuses fissures.

Le chéneau est en mauvais d'usage. Deux parables sont fixées sur cette façade. Quatre piliers en béton situés aux angles d'une terrasse à la dalle bétonnées sont visibles.

## **B/ CONSTATATIONS INTERIEURES**

### **I- Au rez-de-chaussée**

#### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une porte fenêtre en bois, protégée à l'extérieur par un volet en bois. L'entrée se fait directement par la cuisine.

## **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par un fenètre cadre PVC double battant coulissant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage. Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Les équipements sont les suivants :

- Une cuve inox double bac surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/ eau froide, encastré dans un plan stratifié dans lequel se trouve une plaque de cuisson et un deuxième plan stratifié en L., sous lequel se trouve des espaces de rangement, tiroirs et portes ouvrant à la française.

- Un deuxième plan stratifié en L, sous lequel se trouve des espaces de rangement, tiroirs et portes ouvrant à la française.

- Un élément de chauffage central.

## **SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par une fenètre cadre bois double battant surmontée d'une imposte.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage et le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Le séjour est équipé d'un élément de chauffage central.

## **CHAMBRE 1**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage et les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

La chambre est équipée d'un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par quatre portes coulissantes.

## **CHAMBRE 2**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois battant unique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

La chambre est équipée d'un élément de chauffage central.

## **CHAMBRE 3**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage et les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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

La chambre est équipée de chauffage central.

## **PLACARD sous montée d'escalier**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

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

Le placard est équipé d'un élément de chauffage central.

## **PIECES D'EAU WC**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre basculante, vitre martelée.  
Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état d'usage.

Les équipements sont les suivants :

- Une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posée sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux tiroirs,
- Un WC chasse basse,
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager

- Un espace douche composé d'un fond carrelé composé de galets, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette et vitre anti éclaboussure.

## **II/ ETAGE : LOGEMENT INDEPENDANT**

Cette entrée se situe à l'arrière de la maison. On y accède par le franchissement d'une porte en bois pleine conduisant à un escalier.

### **MONTEE D'ESCALIER**

Les marches sont recouvertes d'un carrelage avec nez de marche en bois en état d'usage.  
Les murs et le plafond sont recouvert d'une peinture dégradée.

### **ENTREE**

On y accède par le franchissement d'une porte pleine équipée d'une serrure clef plate.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

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

Les équipements sont les suivants :

- Un élément de chauffage central,
- Un tableau fusible

### **WC**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond est recouvert de BA 13 en état d'usage.

L'équipement est un WC chasse basse

### **CHAMBRE 1**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant et par un garde-corps et par une fenêtre cadre bois battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage et les plinthes faïencées sont en état d'usage.

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



Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY.

Il stipule une surface Loi Carrez de **149,65 m<sup>2</sup>**.

La maison est raccordée au tout à l'égout.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 04 Octobre 2021 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]  
[REDACTED] sus nommé, par suite des faits suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Pascale BRANCHE, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 27 Novembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 Janvier 2012, volume 2012P n°832.

Moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE (235.000,00€) payé comptant par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

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

Elle se trouve annexée dans un feuillet en fin du présent cahier des charges.

## **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 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 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 – 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 sera annexé ultérieurement 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 (débitaire 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**

Le biens et droit immobilier est un immeuble consistant en une construction à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, et jardin, sis à MARSEILLE (13015) 3, Boulevard Thiers - Quartier du Verduron – Cadastré Section 906 D – n°179 pour une contenance de 06a 16 ca.

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, Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **84.000,00 €-QUATRE-VINGT QUATRE MILLE EUROS.**

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 4 Mars 2022.