

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 –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 (lot de copropriété 42) dépendant d'un ensemble immobilier situé à Marseille (13003) 406 Boulevard National et Traverse Magnan, Quartier de SAINT MAURONT, lot de volume 5 et d'un emplacement parking (lot de copropriété n° 6003) dépendant d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13003) 418 National dénommé LES DOCKS LIBRES - Bâtiment I, J et K, lot de volume 6000.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUINZE MILLE EUROS (15.000 €)

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

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 17 juillet 2019, [REDACTED] a souscrit auprès de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC :

1. un prêt à taux zéro d'un montant de 47.206,80 Euros amortissable en 300 mensualités,
2. un prêt d'un montant de 72.425,23 Euros au taux de 2,20 % l'an amortissable en 300 mensualités.

Ces prêts étaient garantis 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 19 avril 2023.

La SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a versé à la CAISSE D'EPARGNE CEPAC :

- la somme de 66.009,07 Euros suivant quittance subrogative en date du 23 juin 2023,
- la somme de 47.260,32 Euros suivant quittance subrogative en date du 23 juin 2023.

Par acte en date du 04 août 2023, la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a assigné [REDACTED] aux fins qu'il soit condamné à lui verser :

- La somme de 113.269,39 Euros avec intérêts au taux légal à compter du 23 juin 2023,

- La somme de 3.013,00 Euros au titre des frais d'avocat,
- Subsidiairement, la somme de 2.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Monsieur [REDACTED] n'a pas constitué avocat, bien que régulièrement assigné.

Par jugement rendu le du 6 Mai 2024 la 3^{ème} chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille (RG 23/08147) a :

« Condamné [REDACTED] à verser à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS :

- La somme de 113.269,39 Euros avec intérêts au taux légal à compter du 23 juin 2023,
- La somme de 1.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Rejeté toute autre demande,

Condamné [REDACTED] aux dépens ».

Le règlement des sommes n'étant pas intervenu la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 30 Septembre 2025 suivant acte de la SCP MASCRET, Commissaires de Justice Associés à Marseille.

C'est en vertu de ce commandement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 21 Novembre 2025 volume 2025 S n° 272 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

I –

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13003) 406 Boulevard National et Traverse Magnan, Quartier de SAINT MAURONT.

Description Générale :

L'Ensemble immobilier comprendra après achèvement :

Un bâtiment à usage principal d'habitation numéro 5, divisé en deux cages (A et B) élevées respectivement de sept (7) et de dix-sept (17) étages sur rez-de-chaussée et, deux niveaux de sous-sol (2^{ème} et 3^{ème} niveau de sous-sol de l'Ensemble immobilier complexe), desservi par une entrée ouverte sur le cours d'Anthoine qui comprendra :

- 110 appartements du niveau RDC à R+17,
- 79 emplacements de stationnement automobile, dont 2 places type P.M.R. réparties sur deux niveaux de sous-sol,

- 2 locaux commerciaux au niveau RDC,
- Des locaux communs constituant des parties communes spécifiques aux services situés, au niveau RDC, savoir :
 - * 2 locaux ordures ménagères,
 - * local vélos,
 - * hall d'entrée,
 - * local surpresseur
 - * local poussettes
- Un ascenseur B 1 qui dessert les niveaux RDC à R+17
- Un ascenseur B 2 qui dessert les niveaux R-2 à R+17
- Un ascenseur A 1 qui dessert les niveaux R-3 à R+7
- emplacements motos au niveau R-2

On accède audit immeuble par un hall ouvert sur le Cours d'Anthoine.

On accède aux parkings depuis la rue de l'Ouest en empruntant la rampe d'accès, destinée à appartenir à l'Association Syndicale Libre, comprise dans le Volume SIX (6) de l'ensemble immobilier complexe « Les Docks Libres II » et en empruntant les voies de circulation des lots de Volumes numéros UN (1) et SEPT (7) au deuxième niveau de sous-sol et du Volume UN (1) au troisième niveau de sous-sol.

Etant précisé qu'en raison de la déclivité du terrain, les altimétries entre les bâtiments 1-2 et les bâtiment 3-4-5 de l'ensemble immobilier complexe sont différentes. Le niveau RDC du bâtiment 1-2 correspond au niveau R-1 des bâtiments 3-4-5.

Cadastré :

- Section 813 M n°120, lieudit Saint-Mauront pour 3a 20ca
 - Section 813 M n°122, lieudit Saint-Mauront pour 2a 34ca
 - Section 813 M n°126, lieudit Saint-Mauront pour 39a 39ca
- Total surface : 44a 93ca

Dans le lot volume numéro **CINQ (5)** (DESTINE A RECEVOIR DES LOGEMENTS EN ACCESSION DES COMMERCE ET PARKINGS)

Lot-volume : Un volume constitué par la somme des parties de volumes (5.1 à 5.7) dont chacune est définie comme suit :

- PARTIE 5.1: partie de volume d'une surface de base de 1297 m2 correspondant à l'emprise d'une partie des sous-sols des bâtiments 4-5 du R-3 au R-2. Cette fraction de volume s'étend du tréfonds des bâtiments 4-5 jusqu'au-dessus de la dalle brute du R-1 (cote 6.25m NGF à 7.10m NGF). Elle est localisée par une teinte rose sur les plans du R-3 et R-2 et sur les coupes BB", CC et DD"

- PARTIE 5.2 : partie de volume d'une surface de base de 450 m2 correspondant à l'emprise d'une partie des sous-sols du bâtiment 4 au R-3. Cette fraction de volume s'étend du tréfonds du bâtiment 4 jusqu'au-dessus de la dalle brute du R-2 (cote 4.10m NGF). Elle est localisée par une teinte rose sur le plan du R-3.

- PARTIE 5.3 : partie de volume d'une surface de base de 119m2 correspondant à l'emprise d'une partie du sous-sol du R-3). Cette fraction de

volume s'étend du tréfonds du bâtiment 4 jusqu'à la cote 4.60m NGF (dessus de la dalle du R-2). Elle est localisée par une teinte rose sur le plan du R-3.

- PARTIE 5.4 : partie de volume d'une surface de base de 4 m² correspondant à l'emprise du bâtiment 5 du R-3 au RDC. Cette emprise comprend la cage d'ascenseur situé au nord-ouest. Cette fraction de volume s'étend du dessus du tréfonds du bâtiment 5 jusqu'au-dessus de la dalle brute R+1 du bâtiment 5 (cote 13.20 m NGF). Elle est localisée par une teinte rose sur les plans du R-3 au RDC.

- PARTIE 5.5 : partie de volume d'une surface de base de 6 m² correspondant à l'emprise du bâtiment 5 du R-3 au RDC. Cette emprise comprend la cage d'ascenseur situé au nord-est. Cette fraction de volume s'étend du dessus du tréfonds du bâtiment 5 jusqu'au-dessus de la dalle brute R+1 du bâtiment 5 (cote 13.20 m NGF). Elle est localisée par une teinte rose sur les plans du R-3 au RDC.

- PARTIE 5.6 : partie de volume d'une surface de base de 643m² correspondant à l'emprise du bâtiment 5 au RDC. Cette emprise exclus le local transformateur (volume 12). Cette fraction de volume s'étend du dessus de la dalle brute du RDC du bâtiment 5 (cote 9.25m à 10.00 m NGF) jusqu'au-dessus de la dalle brute R+1 du bâtiment 5 (cote 13.20 m NGF). Elle est localisée par une teinte rose sur le plan du RDC et sur les coupes BB", CC' et DD".

- PARTIE 5.7 : partie de volume d'une surface de base de 662m² correspondant à l'emprise totale du bâtiment 5 au R+1 et étages supérieurs. Cette fraction de volume s'étend du dessus de la dalle brute R+1 du bâtiment 5 (cote 13.20 m NGF) jusqu'au surfons du bâtiment 5. Elle est localisée par une teinte rose sur les plans du R+1 et étages supérieurs et sur les coupes BB", CC', DD'

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire à MARSEILLE, le 1er juillet 2016, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER, le 29 juillet 2016 volume 2016P numéro 4929.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quarante-deux (42)

Un appartement de type 1 numéro 5046 situé au quatrième niveau du bâtiment 5, portant le numéro 42 sur le plan dudit niveau et composé d'une pièce principale.

Et de l'usage exclusif d'une terrasse.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000èmes) des parties communes générales.

Etat descriptif de division — Règlement de copropriété

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 Alexandra PEYRE de FABRE-GUES, notaire à MARSEILLE, le 27 avril 2017 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 ER, le 2 juin 2017 volume 2017P numéro 3796.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire à MARSEILLE le 21 juin 2017, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER le 7 juillet 2017, volume 2017P, numéro 4769.

II –

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13003) 418 National.
Dénommé LES DOCKS LIBRES - Bâtiment I, J et K.

- Description Générale :

L'ensemble immobilier comprend trois bâtiments :

Un bâtiment « I » composé d'appartements du niveau 2 au niveau 11,

Un bâtiment « J » composé savoir

Entrée 1 (J1): des appartements du niveau 1 au niveau 15

Entrée 2 (J2) : des appartements du niveau 1 au niveau 15

Un bâtiment « K » composé d'appartements du niveau 1 au niveau 12.

On accède aux bâtiments depuis la voie publique par la passerelle constituant le volume 21000 destiné à être cédé à l'ASL.

Deux niveaux de parkings situés au niveau 0 et au sous-sol 1 formant un ouvrage unique sous les bâtiments I - J et K auxquels on accède depuis la future voie publique dite « rue du Sud » par une rampe d'accès située dans le bâtiment K.

Des jardinières dites « Jardins Familiaux » constituant des parties communes générales et destinées à être attribuées aux copropriétaires dans les conditions fixées au règlement de copropriété,

Des locaux poubelles,

Un local chaufferie en sous-sol.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

- Section 813 M n°105, lieudit Saint-Mauront pour 76a 80ca
- Section 813 M n°106, lieudit Saint-Mauront pour 96ca
- Section 813 M n°107, lieudit Saint-Mauront pour 25a 25ca

Dans le VOLUME numéro 6000 :

Lot numéro six mille trois (6003)

Un emplacement parking n°7093 situé au premier sous-sol des bâtiments et portant le numéro 6003 sur le plan dudit niveau.

Et les 39/100.000° des parties communes générales.

Volume : 6000

Etage : 51

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître PEYRE de FABREGUES, notaire à MARSEILLE le 28 Octobre 2013, publié au service de la

publicité foncière de MARSEILLE 1^{er}, le 19 Novembre 2013, volume 2013P n°6749.

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 PEYRE de FABRE-GUES, Notaire à MARSEILLE le 28 Octobre 2013, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1, le 5 Décembre 2013, volume 2013P n°7129.

D'après le procès-verbal de description

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice à Marseille, a établi le 29 octobre 2025 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que :

I - LOGEMENT

Cet ensemble immobilier est situé à MARSEILLE (13003), au 406 Boulevard National et Traverse Magnan, Quartier de SAINT MAURONT.

LOT N°42 **APPARTEMENT N°5046** **SITUE AU 4^{ème} ETAGE DU BATIMENT 5**

Le logement est totalement inoccupé, même si celui-ci est sommairement meublé. Absence de document et d'effet personnel. Le compteur électrique est hors service, car aucun contrat n'est souscrit. Par conséquent, l'ensemble des éléments électriques ne peuvent être testés (lumière et rideaux extérieurs).

On accède à ce logement par une porte palière numérotée « 5046 », équipée d'une serrure centrale de sécurité.

Ce logement est composé d'un hall d'entrée distribuant une salle d'eau avec WC côté gauche et ouvrant sur une pièce comprenant le coin nuit et le coin cuisine.

HALL D'ENTREE

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 en bon état apparent.

Equipements :

Interphone sous réserve quant à son bon fonctionnement

Un placard technique fermé par une porte métallique contenant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur LINKY,

Un plafonnier lumineux,

Prise électrique et interrupteur

SALLE D'EAU AVEC WC

On y accède directement depuis le dégagement 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 : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

Un WC chasse basse avec douchette

Un meuble-vasque surmonté d'un robinet mitigeur et d'un miroir

Un espace douche équipé de sa robinetterie ; le tout fermé par un rideau. Le placage faïencé est en bon état.

PIECE PRINCIPALE (CHAMBRE I SEJOUR ET COIN-CUISINE)

On y accède directement depuis le dégagement.

L'espace est éclairé par une fenêtre double battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un rideau à ouverture électrique (non testé en l'absence d'électricité) ; le tout ouvrant sur un balcon, mais également par une fenêtre simple battant, montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un rideau à ouverture électrique (non testé en l'absence d'électricité), ouvrant également sur ce même balcon.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, même si celui-ci présente des traces de saleté.

Plinthes faïencées sur les murs en bon état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : revêtement peinture en bon état.

Equipements :

Luminaires, prise électrique, interrupteur

Un espace kitchenette avec meubles bas, plan de travail, un évier inox un bac, surmonté d'un robinet mitigeur, et meubles hauts

BALCON

Sol : revêtement carrelé

Plinthes faïencées sur les murs en bon état

Murs : bon état

Equipements :

Prise électrique, luminaire

TRES IMPORTANT

Au regard des constatations, les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété LES DOCKS LIBRES II — BATIMENT 5, pour le logement, est le cabinet immobilier : MONSIEUR SYNDIC, au 137 Boulevard Baille à 13005 Marseille.

Il résulte par ailleurs des constatations de Me Henri-Pierre VERSINI que le bâtiment 5 dont dépend le logement saisi dépend de l'ASL MARSEILLE DOCKS LIBRES II, dont le périmètre cadastral englobe les BAT 1-2,3,4,5 des DOCKS LIBRES II, laquelle est présidée par [REDACTED], propriétaire, assistée par la société MONSIEUR SYNDIC en qualité de Directeur.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de 29,84 m²

II - EMPLACEMENT PARKING

Cet ensemble immobilier, dénommé LES DOCKS LIBRES - Bâtiment I, J et K, est situé à MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, au 418 Boulevard National

LOT N°6003

EMPLACEMENT DE PARKING SITUE AU PREMIER SOUS-SOL

Cet emplacement de stationnement ouvert porte au sol le numéro « 7093 ».

Ce garage ne communique pas directement avec les sous-sols de l'immeuble où le logement est situé bâtiment 5 – LES DOCKS LIBRES II

TRES IMPORTANT

Le syndic de la copropriété LES DOCKS LIBRES — BAT I J K, pour l'emplacement de stationnement, est le Cabinet COULANGE IMMOBILIER, au 400 AVENUE DE MAZARGUES à 13008 MARSEILLE.

Cet emplacement n'est pas occupé lors de la présente intervention.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 21 Août 2025 concernant le bien sis 406 B National 13003 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 21 Août 2025 concernant le bien sis 418 B National 13003 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.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

S'agissant du lot de copropriété n°42 :

Origine de propriété actuelle

Acquisition CONTRAT EN MAINS suivant acte reçu par Maître Léa DENIS-MARTINEZ, Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 3 Juillet 2019 de :



Moyennant le prix de 106.017 € s'appliquant :

- Au prix hors taxe de 100.490 €
- A la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 5,5 % de 5.526,95 €

Une copie de cet acte a été publiée au 2ème bureau du service de Publicité Foncière de Marseille 1 le 12 Août 2019 volume 2019 P n° 05940.

Origine de propriété antérieure

Préalablement à l'origine de propriété et pour sa bonne compréhension, le VENDEUR précise ce qui suit concernant l'origine des parcelles sus-désignées assiette de l'ensemble immobilier complexe dont dépendent les BIENS vendus :

I — ORIGINE DES PARCELLES CADASTRALES — RAPPEL DES DIVISION

1°) Le tènement immobilier de l'ensemble immobilier complexe dont dépendent les BIENS objet des présentes provient de la division d'une parcelle non bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par Monsieur Pierre LAROUSSINIE, géomètre à MARSEILLE en date du 18 Décembre 2015 sous le numéro 386P, dont une photocopie du document numérisé est demeurée jointe et annexée à l'acte d'acquisition mentionné ci-après en date du 28 décembre 2015.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

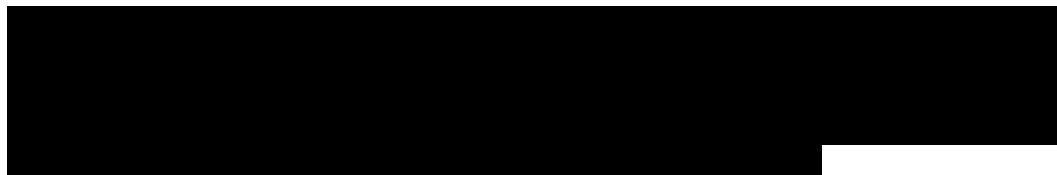
Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect. 813	N°	Contenance	Sect. 813	N°	Contenance	Sect. 813	N°	Contenance
M	33	47 a 16ca	M	116	4a50ca	M	119	12a95ca
			MM	117	25a55ca			
			M	118	48ca			
				120	3a20ca			
M	73	2a98ca	M			M	123	09ca
			M	121	44ca			
				122	2a34ca			
M	115	45a30ca	M	124	73ca	M	129	1a22ca
			M	125	1a83ca			
			M	126	39a39ca			
			M	127	72ca			
				128	1a84ca			

2°) La parcelle cadastrée section 813 M numéro 115, dont proviennent lesdites parcelles, est issue de la division de la parcelle cadastrée section M numéro 101 en 14 nouvelles parcelles cadastrées section M numéros 102 à 115,

3°) La parcelle 101 provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section 813 M numéros : 15 (3a 57ca), 16 (2a lOca), 74 (1 a 27ca), 75 (4a 92ca) et 76 (2ha 12a 21ca) ainsi qu'il résulte d'une réquisition de réunion portant le numéro 374 E dûment publiée.

II — DROIT DE PROPRIETE DE LA SNC MARSEILLE CREMIEUX

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, Notaire à MARSEILLE, en date du 28 décembre 2015, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE- PREMIER BUREAU, le 27 janvier 2016, Volume 2016 P Numéro 619, la SNC MARSEILLE CREMIEUX, sus dénommée, a acquis de :



Un tènement immobilier situé à MARSEILLE (3°) 406 boulevard National et Traverse Magnan, Quartier de SAINT MAURONT, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
				ha	a	ca
813	M	116	Traverse Magnan		04	50
813	M	117	406 Boulevard National		25	55
813	M	118	406 Boulevard National			48
813	M	120	406 Boulevard National		03	20
813	M	121	406 Boulevard National			44
813	M	122	406 Boulevard National		02	34
813	M	124	406 Boulevard National			73
813	M	125	406 Boulevard National		01	83
813	M	126	406 Boulevard National		39	39
813	M	127	406 Boulevard National			72
813	M	128	406 Boulevard National		01	84
Contenance totale					81	02

III — ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ces parcelles appartenaient à [REDACTED]
[REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

1 - Concernant la parcelle M 115 :

I -1/ Concernant la parcelle cadastrée section M numéro 15 :

[REDACTED] était propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le 17 Avril 2007, de : - [REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte. Aux termes de cet acte, le vendeur a fait toutes les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 14 juin 2007 volume 2007P numéro 3787.

Antérieurement

Ladite parcelle appartenait indivisément à [REDACTED]
[REDACTED] ou divisément chacun pour moitié par suite des faits et actes suivants :

1°) Plus antérieurement, les biens immobiliers ci-dessus désignés dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre [REDACTED]
[REDACTED], par suite de l'acquisition que [REDACTED]
[REDACTED] en a fait seul, pour le compte de ladite communauté, de :

Cette acquisition a eu lieu aux termes d'un acte reçu par Maître Jules PERRIN, notaire à MARSEILLE, le 24 février 1941, moyennant le prix principal de quatre-

vingt mille anciens francs (80.000,00 anciens francs), payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes dudit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil et de capacité d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 12 mars 1941, volume 1245, numéro 28.

2°) Décès de [REDACTED]

[REDACTED]
demeurant à MARSEILLE, 33A avenue Jules Cantini, épouse en uniques noces de Monsieur Hippolyte Désiré Alexandre REINIER,
Née à MARSEILLE, le 30 septembre 1894,
Est décédée à MARSEILLE, le 26 juin 1978, laissant pour lui succéder :

Son époux survivant, [REDACTED]
demeurant à MARSEILLE, 33A avenue Jules Cantini, né à MARSEILLE, le 12 juin 1893 avec lequel elle s'était mariée sans contrat, à la Mairie de MARSEILLE, le 18 octobre 1924,
Ayant droit à l'usufruit du quart de sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil,

b) Et, pour seuls héritiers naturels et de droit, ses deux enfants issus de cette union :

[REDACTED]

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé après le décès de [REDACTED], par Maître Georges BLANC, notaire associé à MARSEILLE, le 14 mars 1979.

L'attestation de propriété après le décès de [REDACTED]
a été établie par ledit Maître BLANC, notaire sus nommé, le 28 février 1980, dont une copie authentique a été publiée notamment au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 20 mars 1980, volume 2976, numéro 19.

3°) Décès de [REDACTED]

[REDACTED], en son vivant retraité,
demeurant à MARSEILLE, 33A avenue Jules Cantini, veuf en uniques noces de [REDACTED], né à MARSEILLE, le 12 juin 1893, est décédé à MARSEILLE, le 28 avril 1980, laissant pour lui succéder :

[REDACTED]

Ses deux enfants,

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Georges BLANC, notaire associé à MARSEILLE, le 2 mai 1980.

La transmission par décès a été constatée dans une attestation immobilière reçue par Maître Georges BLANC, notaire associé à MARSEILLE, le 9 juillet 1980 dont une copie authentique a été publiée notamment au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 11 août 1980, volume 3128, numéro 5.

2 / Concernant la parcelle cadastrée section M numéro 16

[REDACTED] était propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, en date du 7 avril 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 29 mai 2008 volume 2008P numéro 3466.

Antérieurement :

Ladite parcelle appartenait à la société dénommée [REDACTED] par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Nés, savoir :

Monsieur à BORDEAUX le 10 février 1894

Madame à MARSEILLE le 11 mars 1902

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille le 8 février 1921.

Suivant acte reçu par Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 21 mars 1956.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE le 16 mai 1956, volume 2286, numéro 28.

3 / Concernant les parcelles cadastrées section M numéros 74-75- 76-73 et 33

[REDACTED] était propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Gilles DURAND, notaire à MARSEILLE, en date du 27 avril 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 3.500.000,00 euros payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 15 juin 2005 volume 2005P numéro 3989.

Il est ici précisé qu'il résulte notamment de cet acte ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

"REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

"L'ACQUEREUR est tenu de toutes les obligations résultant de l'arrêté préfectoral d'autorisation, du règlement et du cahier des charges du lotissement dont dépend LE BIEN vendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'urbanisme dont il est parlé ci-après.

"Il déclare en outre bien connaître le contenu desdits documents, tant par la lecture qu'il en a fait que par celle que lui en a donné le notaire soussigné."

"SITUATION DU LOTISSEMENT A L'EGARD DE L'ARTICLE L 315-2-1 DU CODE DE L'URBANISME"

"LE BIEN objet de présentes dépend d'un lotissement autorisé depuis plus de dix ans, situé sur une commune où le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé".

"LE VENDEUR déclare expressément qu'aucune assemblée de colotis n'a demandé ni obtenu à la majorité requise par l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme le maintien des règles d'urbanisme spécifiques audit lotissement. Ces règles ont donc cessé de s'appliquer en vertu des dispositions de l'article L 315-2-1 du même code. Etant précisé que les règles qui disparaissent sont les règles qui peuvent être édictées par un document d'urbanisme réglementaire tel que le P.O.S ou le plan d'aménagement d'une zone. En revanche, ne sont pas remis en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges ou tout autre document approuvé du lotissement, ni le mode de gestion en vigueur des parties communes."

Antérieurement :

Lesdits biens appartenaient à [REDACTED]
[REDACTED] par suite de l'apport qui lui en a été fait, avec d'autres immeubles étrangers aux présentes, par [REDACTED]
[REDACTED] lors de la constitution de la société, aux termes de ses statuts sous seing privé en date du 2 Février 1881, déposés au rang des minutes de Maître LEGAY, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui le 05 mars 1881.

Des copies des procès-verbaux des deux assemblées générales constitutives tenues les 5 et 12 mars 1881 ont été déposées au rang des minutes de Maître LEGAY, suivant acte en date du 30 mars 1881.

S'agissant du lot de copropriété n°6003 :

Origine de propriété actuelle

Acquisition CONTRAT EN MAINS suivant acte reçu par Maître Léa DENIS-MARTINEZ, Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 3 Juillet 2019 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 12.000 € s'appliquant à :

-le prix hors taxe : 10.000 €

-la taxe à la valeur ajoutée : 2.000 €

Une copie de cet acte a été publiée au 2ème bureau du service de Publicité Foncière de Marseille 1 le 12 Août 2019 volume 2019 P n° 05935.

Les biens et droits immobiliers appartenant à la [REDACTED]
[REDACTED], vendeur aux présentes, savoir :

- a) les constructions pour les faire édifier,
- b) le terrain, assiette des constructions, il appartient en propre et en totalité et en pleine propriété à la société [REDACTED], par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu par Maître PEYRE de FABREGUES, notaire à Marseille, le 26 Juillet 2013, de :

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé stipulé payable au plus tard le 15 Septembre 2013.

Audit acte, le vendeur a dispensé expressément le notaire de prendre inscription de privilège de vendeur.

Il résulte d'un courrier établi par [REDACTED]
[REDACTED] que le prix a intégralement été payé à son échéance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service chargé de la publicité foncière de Marseille 1er bureau le 23 Aout 2013 volume 2013P, numéro 5097.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Il convient de se référer à l'origine de propriété antérieure ci-dessus relatée s'agissant du lot de copropriété n°42 qui est identique.

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 Préemption 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 - 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 éléction 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 la copropriété est :

Pour l'appartement (lot n° 42) : le CABINET MONSIEUR SYNDIC AU 137 Boulevard Baille – 13005 Marseille (Téléphone : 07.87.32.80.06)

Pour le garage (lot n° 6003) : le Cabinet COULANGE IMMOBILIER 400 Avenue de Mazargues 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 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 (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 de type 1 numéro 5046 situé au quatrième niveau du bâtiment 5 (lot de copropriété 42) sis dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003 406 Boulevard National et Traverse Magnan, Quartier de SAINT MAURONT, lot de volume 5 ; et d'un emplacement parking n°7093 (lot de copropriété n° 6003) situé au premier sous-sol des bâtiments et portant le numéro 6003 sur le plan dudit niveau sis dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13003) 418 National dénommé LES DOCKS LIBRES - Bâtiment I, J et K, lot de volume 6000.

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 sur une mise à prix de **QUINZE MILLE EUROS (15.000 €)**.

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 13 Janvier 2026.