

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015) Chemin des Bourrely dénommé Résidence La Granière cadastré section 903 H N°248, lieudit Chemin des Baumillons pour 3ha 71a 44ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT HUIT MILLE EUROS (28.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 318.296.700 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte authentique reçu le 23 Décembre 2014 par Maître David GALIDIE, Notaire à MARSEILLE, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a consenti à Madame

[Redacted name] :

- un prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°4365904 de 61.600 €
- un prêt PRIMOLIS DEUX PHASES n° 4365905 de 89.900 €

Ces prêts avaient pour objet l'acquisition d'un logement existant sans travaux sis à MARSEILLE Chemin des Baumillons, section 903 H n°248 13015.

Les échéances s'étant révélées impayées entre le 15 Mars 2019 et le 15 Avril 2019, la CAISSE D'EPARGNE CEPAC adressé deux courriers recommandés de mise en demeure à Madame [Redacted name] par lettres du 19 Avril 2019.

Faute de régularisation la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a été contrainte de prononcer la déchéance du terme des prêts par elle consentis par LRAR en date du 9 Juillet 2019.

Sa créance s'élevait alors à la somme de 93.660,27 euros s'agissant du prêt n°4365905 et à la somme de 50.448,44 € s'agissant du prêt n° 4365904, outre intérêts jusqu'à parfait paiement.

Faute de remboursement la CAISSE D'EPARGNE CEPAC a fait signifier suivant acte de Maître MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, en date 23 Septembre 2020, publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 12 Novembre 2020 volume 2020 S n°132.

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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13015) Quartier Notre Dame Limite,
Délimité au Nord par le Chemin des Bourrelly et au Sud pr le chemin des Baumillons, composé de six bâtiments dénommés J-K-L-M-N et O et en dehors de leur emprise des allées de circulation, des espaces verts et des parkings communs,
Cadastré section 903 H n°248, lieudit chemin des Baumillons pour 3ha 71a 44ca

Le lot numéro TROIS CENT QUARANTE HUIT (348) :

La propriété privative et particulière d'une cave portant le numéro 56 du règlement de copropriété, située au niveau « infrastructure », escalier 4 dans le bâtiment K
Et les 65/1000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro QUATRE CENT DIX NEUF (419) :

La propriété privative et particulière d'un appartement de type F5, numéro 127 du règlement de copropriété, côté gauche situé au 1^{er} niveau, escalier 4 dans le bâtiment K
Et les 2623/1000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me VIAL, Notaire à MARSEILLE le 30 Janvier 1967, publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière de MARSEILLE le 3 Mars 1967, volume 4974 n°12.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissiers de Justice à Marseille, a établi 28 Octobre 2020 le procès-verbal des biens annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il apparait que le bien poursuivi est sis à MARSEILLE (13015) Résidence La Granière – Chemin des Bourrelly – bâtiment K64 – rez-de-chaussée gauche.

L'appartement se compose :

D'un séjour
D'une cuisine
De quatre chambres
D'une salle de bains
D'un WC

ENTREE :

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité multipoints
Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé
Les plinthes faïencées sont état d'usage
Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture présentant des traces noirâtres et qui se cloque abondamment

Equipements : téléphone /interphone avec ouvre porte

CUISINE :

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre bois battant unique d'une part et par une fenêtre cadre bois battant unique basculante d'autre part, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon en assez mauvais état d'usage, ouvrant sur une loggia.

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

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture fortement dégradée

Equipements :

Bloc évier inox double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes le tout en mauvais état d'usage

Un placard mural composé de cinq portes

Un tuyau d'arrivée de gaz

LOGGIA :

Elle est fermée par une baie vitrée cadre anodisé double battant coulissant

Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

SEJOUR :

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon le tout en assez mauvais état d'usage

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 en mauvais état d'usage

Equipements : un élément de chauffage central.

1^{ère} CHAMBRE :

Elle est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois, le tout en assez mauvais état d'usage

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 en bon état

Equipements :

Un grand placard à usage de rangement et de penderie

Un élément de chauffage central

2^{ème} CHAMBRE :

Elle est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois, le tout en assez mauvais état d'usage

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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage

Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé

Le plafond est recouvert d'un crépi qui se décolle abondamment

Equipements : un élément de chauffage central

SALLE DE BAINS :

Il s'agit d'une pièce noire

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un carrelage en état d'usage

La plupart des carreaux faïencés situés derrière la porte sont manquants
Le plafond est recouvert d'un crépi en état d'usage

Equipements :

- une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude eau froide flexible de douche et douchette
- un lavabo sur colonne surmonté de sa robinetterie
- un cumulus électrique
- un élément de chauffage central

COULOIR DE DISTRIBUTION EN L :

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 fortement dégradée

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

Equipements : un grand placard à usage de rangement et de penderie

3^{ème} CHAMBRE :

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon, le tout en mauvais état d'usage

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 dégradée

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé

Equipements : un élément de chauffage central

4^{ème} CHAMBRE :

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon, le tout en mauvais état d'usage

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 dégradée présentant des traces noirâtres et des tags

Le plafond est recouvert d'un crépi en état d'usage

Equipements : un grand placard à usage de rangement et de penderie, un élément de chauffage central

WC :

Il s'agit d'une pièce noire

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

Les murs sont en partie basse recouvert d'un placage faïencé en état d'usage

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'un crépi dégradé

Equipements : un WC chasse basse en mauvais état d'usage apparent

CAVE :

Cette cave n'a pas pu être visitée

Elle est située au sous-sol dudit immeuble.

TRES IMPORTANT :

Les lieux sont occupés par Madame [REDACTED] et ses cinq enfants qui malgré ses recherches n'a pas pu retrouver son bail

Elle se trouve dans les lieux depuis 2012

Le montant du loyer est de 950 euros par mois, une partie est payée directement par la caisse d'allocation familiale. Une autre partie de 350 euros est réglée en espèces chaque mois à une personne représentant le propriétaire qui se déplace à domicile.

Le syndic de la copropriété est le cabinet ELYOTT IMMOBILIER 115, avenue du 24 avril 1915 13012 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur NASRATY stipule une surface loi carrez de 80,14 m².

Situation d'urbanisme

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

Ce bien appartient à Madame [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GALIDIE, Notaire à MARSEILLE en date du 23 décembre 2014, publié à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE, 1^{er} bureau, le 22 Janvier 2015, volume 2015 P, n°425.

De :

[REDACTED]

Moyennant le prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 €) payé comptant au moyen du prêt sus relaté par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement le bien a été acquis par Monsieur [REDACTED], son épouse de Monsieur [REDACTED], son épouse suivant acte reçu par Me ISNARD, Notaire à MARSEILLE le 1^{er} Avril 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 175000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 11 Avril 1996, volume 96P N2114.

Monsieur [REDACTED] est décédé à MARSEILLE LE 21 Novembre 2001 laissant pour recueillir sa succession Madame [REDACTED] ci-dessus nommée son épouse survivante ainsi que ses dix enfants ci-dessus identifiés.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Me GALIDIE, notaire à MARSEILLE le 23 Décembre 2014 et publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 22 Janvier 2015, volume 2015 P n°426.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

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

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

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

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

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

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

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est le cabinet ELYOTT IMMOBILIER 115, avenue du 24 avril 1915 - 13012 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 (débitéur 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 et une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015) Chemin des Bourrely dénommé Résidence La Granière cadastré section 903 H N°248, lieudit Chemin des Baumillons pour 3ha 71a 44ca.

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 DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, Salle Borély – rez-de-chaussée, sur une mise à prix de **VINGT HUIT 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 conditions de vente, 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 3 Décembre 2020.