

## **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 de type F4 et d'un box double en long situé 8 boulevard Bouyala d'Arnaud – Résidence LA BASTIDE VERTE, Bâtiment A – 13012 MARSEILLE.

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE MILLE EUROS (60 000.00 €).**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

**La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A.** Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

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.

### **Agissant en vertu de la copie exécutoire**

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 21 novembre 2022, préalablement signifié par acte extra-judiciaire en date du 15 décembre 2022 et revêtu de la formule exécutoire à la suite de l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 16 janvier 2023.


### **A L'ENCONTRE DE :**



Et



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

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 mai 2010, la société BNP PARIBAS a consenti à  un prêt immobilier d'un montant de 206.300€

au taux conventionnel de 3,56 % l'an (TEG 3,90%) amortissable en 300 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement situé à Marseille (13012) : La Bastide Verte, Avenue William Booth.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Mathieu DURAND, Notaire à MARSEILLE en date du 31 août 2010 publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 31 octobre 2010 volume 2010 P n°4875.

Cet emprunt a été intégralement garanti par le cautionnement de la société CREDIT LOGEMENT.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la société BNP PARIBAS a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées avec avis de réceptions du 31 mars 2021

En sa qualité de caution, la société CREDIT LOGEMENT est intervenue aux lieu et place des [REDACTED], et a réglé à la société BNP PARIBAS :

- la somme de 3,553,93€ selon quittance du 3 octobre 2018,
- la somme de 183.753,93€ selon quittance du 9 août 2021.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure les [REDACTED] de régulariser leur situation, notamment, par lettres simples du 3 mai 2019 et lettres recommandées avec avis de réceptions des 24 septembre et 14 octobre 2020.

Par acte extra-judiciaire en date du 25 octobre 2021, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE aux fins qu'ils soient condamnés à lui verser :

- La somme de 187.128,71€, outre les intérêts au taux légal à compter du 20 septembre 2021, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil
- La somme de 2.000€ en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 21 novembre 2022, [REDACTED] ont été condamnés à payer à la SA CREDIT LOGEMENT :

- La somme de 187 127,71 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légl à compter du 20 septembre 2021
- La somme de 1 500,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Ainsi qu'aux dépens.

Ledit jugement a été signifié par acte extra-judiciaire en date du 15 décembre 2022 et revêtu de la formule exécutoire à la suite de l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 16 janvier 2023.

C'est sur le fondement de cette décision que le CREDIT LOGEMENT a fait signifié par acte extra-judiciaire à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 10 avril 2024, publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 28 mai 2024 sous les références 2024 S n°00145.

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**

#### **Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens :**

Sur la Commune de MARSEILLE (13012) – 127 Avenue William Booth, au sein de la ZAC DES CAILLOLS,  
Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « LA BASTIDE VERTE »,

Figurant au cadastre de ladite commune, quartier Les Caillols, sous les références suivantes :

<b>Préfixe</b>	<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>
872	H	271	Les Caillols	00ha 49a 59ca

L'ensemble immobilier comprend deux bâtiments dénommés « Bâtiment A » et « Bâtiment B », comprenant 74 appartements, 66 stationnements en sous-sol (28 box simples, 17 boxes doubles et 4 places de parking) et 47 places de parking extérieur.

Le bâtiment A est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée,  
Le bâtiment B est élevé de six étages sur rez-de-chaussée

Etant précisé que les deux bâtiments sont édifiés sur un sous-sol commun à usage de parking.

L'accès audit ensemble immobilier s'effectue depuis l'avenue Bouyala d'Arnaud, par les parcelles cadastrées section 872 H n°180 et H n°272 au moyen d'une servitude.

#### **Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :**

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, Notaire à MARSEILLE le 1<sup>er</sup> juin 2010 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 29 juin 2010 volume 2010 P numéro 3010.

### **Désignation des parties privatives mises en vente :**

#### **Lot numéro TRENTE SIX (36) :**

Au sous-sol, un box double en long, portant le numéro P36 sur le plan demeuré ci-joint

Dont la hauteur est en partie de 2,02 mètres

Les 269/10.000èmes des charges de sous-sol

Et les 17/10.000èmes indivis des parties communes générales

#### **Lot numéro CINQUANTE HUIT (58) :**

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type 4 portant le numéro A2-01 sur le plan.

Composé de : entrée, séjour/cuisine, trois chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, WC, dégagement, terrasse

Les 636/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Les 157/10.000èmes des parties communes générales

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

Maître Franck MASCRET, Commissaire de Justice Associé, a établi le 24 Mai 2024 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 8 Boulevard Bouyala d'Arnaud – Résidence LA BASTIDE VERTE – Bâtiment A – 130112 MARSEILLE.

### **LOT NUMERO 58 APPARTEMENT SITUE AU 2<sup>ème</sup> ETAGE**

L'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour
- Une cuisine
- Trois chambres, dont une avec pièce d'eau
- Ne salle-de-bains
- Un WC

### **ENTREE**

La pote palière est équipée d'une serrure de sécurité.

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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en bon état d'usage.

### **Equipements :**

- Un visiophone avec ouvre-porte
- Un placard à usage de rangement

### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE AVEC PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par des volets s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les plinthes faïencées sont en bon état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert d'un badigeon en bon état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

**PIECE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture dégradée, présentant de nombreuses auréoles côté douche.

Le plafond est un faux-plafond composé de paques de BA13 en très mauvais état d'usage, tâché et moisi.

Equipements :

- Un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette
- Une VMC
- Une vasque encastrée surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir et d'un bandeau d'éclairage
- Un convecteur électrique

**SEJOUR**

Cette pièce est éclairée d'une part, par une baie vitrée, cadre PVC double battant, avec battant fixe côté droit, protégée à l'extérieur par un rideau s'actionnant à l'aide d'une commande électrique ; et d'autre part, par une porte-fenêtre, cadre PVC battant unique protégée à l'extérieur, par un volet d'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf ;

Les plinthes faïencées sont neuves.

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

Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Deux convecteurs électriques.

**BALCON**

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

Il est délimité par un muret maçonné surmonté d'un petit garde-corps.

## **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

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

Les murs sont pour partie, recouverts d'une crédence à l'état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Il s'agit d'une cuisine équipée composée :

- D'une cuve résine bac unique, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastrée dans un plan stratifié imitation marbre, à l'extrémité duquel se trouve une plaque de cuisson
- De cinq placards muraux

Sous le plan de travail se trouve :

- Un espace pour le four
- Des espaces de rangement et des tiroirs

Sur le mur opposé se trouve un meuble à usage de rangement surmonté d'un plateau stratifié.

## **2<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage.  
Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.  
Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes
- Un convecteur électrique

## **3<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieure par un volet s'actionnant à l'aide d'une manivelle.

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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes
- Un convecteur électrique

**SALLE-DE-BAINS**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC battant unique, vitre martelée.

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

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage, tout comme le tablier de baignoire.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

Equipements :

- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette
- Une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un miroir et d'un bandeau d'éclairage
- Un sèche-serviette électrique
- Un placard à usage de rangement, dont la fermeture est assurée par une porte ouvrant à la française

A l'intérieur de ce placard se trouve le cumulus électrique.

**WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

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

Equipements :

- Un WC chasse basse
- Une VMC

**DEGAGEMENT**

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

Les plinthes faïencées sont à l'état d'usage.

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

Equipements :

- Un tableau électrique dans lequel se trouve un disjoncteur, un compteur LINKY, un boîtier fusibles, le tout protégé par une porte métallique

**LOT N°36**

**BOX**

Ce box est situé au sous-sol de l'immeuble.

Il est identifié par le numéro 36 peint sur la porte basculante.

Il s'agit d'un box double.

Le sol est recouvert d'une dalle de ciment.

Les murs sont en agglomérés de ciment en bon état d'usage.

Le plafond est composé de dalles cimentées en bon état d'usage.

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par les débiteurs saisis.

Le syndic de la copropriété est le cabinet MGF IMMO – Méditerranéenne de Gestion Foncière, situé 108 Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur BAROUH en date du 24 Mai 2024 conclut à une superficie de 75.24 m<sup>2</sup>.

Le montant des charges de copropriété ainsi que de la taxe foncière demeure inconnu.

**Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme en date du 29 Mai 2024 est annexée au présent cahier des conditions de la 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.

Les biens et droits immobiliers font l'objet de servitudes littéralement retranscrites :

## **« SERVITUDES**

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever LE BIEN vendu, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, de la ZAC DES CAILLOLS et celles-ci-après rappelées :

1°) Servitudes constituées au profit de l'assiette de la copropriété LA BASTIDE VERTE suivant acte reçu aux minutes de Maître Mathieu DURAND les 28 et 31 mai 2010, contenant vente par la société LA BASTIDE VERTE au profit de la VILLE DE MARSEILLE, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

### **FONDS DOMINANT :**

Propriétaire : la société LA BASTIDE VERTE

Désignation cadastrale : Commune MARSEILLE – Quartier Caillols – Section 872 – H numéro 271 pour une contenance de 49 ares 59 centiares.

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le 30 Juillet 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> le 24 septembre 2009, volume 2009P numéro 3809.

### **FONDS SERVANT :**

Propriétaire : la VILLE DE MARSEILLE

Désignation cadastrale : Commune : MARSEILLE – Quartier Caillols – Section 875 – H numéro 272 pour une contenance de 24 ares 63 et numéro 180 pour une contenance de 3 ares 51 centiares.

Effet relatif :

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section H numéro 272 : acquisition objet des présentes
- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section H numéro 180 : cession à titre gratuit suivant acte reçu par Maître Alain ISNARD, notaire associé à MARSEILLE, les 15 et 22 novembre 1995 publié au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE les 6 décembre 1995 et 5 février 1996 volume 96P numéro 5346.

Pour permettre aux propriétaires de la parcelle cadastrée section 872 – H n°271 d'accéder à la voie publique (Boulevard Bouyala d'Arnaud).

A titre de servitude réelle et perpétuelle.

Le propriétaire du fonds servant cadastré section 72 – H n°272 et n°180 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage pour piétons et véhicules, en tout temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayant-droit et préposés, visiteurs et locataires et pourra être utilisé pour les besoins du chantier de construction de l'immeuble à édifier sur le FONDS DOMINANT.

Le passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*La voir d'accès à aménager sur l'assiette de la présente servitude sera réalisée par la société LA BASTIDE VERTE à ses frais exclusifs.*

*La présente servitude emportera également les droits suivants pour le propriétaire du FONDS DOMINANT :*

- Le droit d'implanter en tréfonds de la bande de terrain, toutes les canalisations et réseaux nécessaires à la desserte de l'ensemble immobilier à édifier sur le FONDS DOMINANT et d'intervenir pour l'entretien et la réparation de ces canalisations et réseaux, à charge de remise en état après chaque intervention*
- Le droit d'implanter un transformateur électrique public à l'emplacement ayant vocation à desservir notamment l'ensemble immobilier à édifier sur le FONDS DOMINANT et les maisons situées à l'Est du FONDS DOMINANT.*

*Le propriétaire du FONDS DOMINANT entretiendra et réparera à ses frais exclusifs les équipements et réseaux desservant l'ensemble immobilier édifié sur le FONDS DOMINANT ainsi que la voie d'accès objet de la présente servitude, de manière qu'elle soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.*

*L'utilisation du passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du FONDS SERVANT par dégradation de son propre fonds.*

*Toutefois, dans l'hypothèque où la voie d'accès objet de la présente servitude serait également utilisée pour la desserte de l'ensemble immobilier qui sera édifié sur le FONDS SERVANT, le propriétaire du FONDS SERVANT entretiendra et réparera à ses frais exclusifs la fraction de voie ainsi utilisée par lui.*

*Etant ici précisé :*

- Qu'en toutes hypothèse, le propriétaire du FONDS DOMINANT aura l'obligation de remettre la voie en état après toutes interventions nécessitées par l'entretien et la réparation des réseaux existants sous la voie et desservant le FONDS DOMINANT*
- Qu'en toute hypothèse, l'entretien et la réparation de la fraction de voie non utilisée par le propriétaire du FONDS SERVANT restera à la charge exclusive du propriétaire du FONDS DOMINANT ».*

## **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Ces biens appartiennent à [REDACTED]  
[REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 31 Août 2010 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 257 500.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 31 octobre 2010 volume P numéro 4875.

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la société dénommée [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

- [REDACTED]

Une copie de cet acte a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 24 septembre 2009 volume 2009 P numéro 3809.

## **III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à [REDACTED] par suites des faits et actes suivants :

A l'origine

Ladite propriété appartenait en propre à [REDACTED] par suite des faits et actes ci-après :

- 1- Aux termes d'un acte reçu par Maître BENET, alors notaire à MARSEILLE le 18 septembre 1942

[REDACTED]

- A- Aux termes dudit acte il a notamment attribué à [REDACTED], la nue-propiété pour y réunir l'usufruit au décès des donateurs des 5/9èmes indivis, dont un/neuvième à titre de préciput et hors part, de l'immeuble ci-après :
  - a. Une propriété rurale située sur le territoire de la commune de MARSEILLE, dite « [REDACTED] » à laquelle on accède par la Traverse des Caillols dont elle est séparée par un mur en maçonnerie, comprenant une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, remise, écurie, porcherie,

poulailler, grand bassin, puits, lavoir et dépendances, et terrain cultivable attenant, le tout de la contenance de 56 arez environ.

Cette propriété a été évaluée, quant à la nue-propiété seulement à la somme de 180 000.00 francs (anciens).

B- Aux termes du même acte, [REDACTED] quartier de la Pomme, Traverse des Caillols, né à MARSEILLE le 27 octobre 1920.

Avec l'agrément et sous la médiation des donateurs, a cédé et transporté à titre de licitation faisant cesser [REDACTED] sa tante, qui a accepté, la part soit les 4/9èmes en nue-propiété lui appartenant dans l'immeuble objet de ladite donation.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

II – Aux termes d'un acte reçu par Maître CAILLLOL, Notaire à MARSEILLE le 10 Juin 1953, [REDACTED] a acquis de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Une parcelle de terrain sise à MARSEILLE, quartier de la Pomme, Chemin rural de Saint Julien à la Pomme, faisant partie d'une plus grande propriété dénommée « La Mirabelle », d'une superficie de 2.888 mètres carrés.

Cette vente a été autorisée par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône ainsi qu'il résulte d'un certificat d'autorisation n°7886-7108 en date du 14 avril 1953.

Une ampliation dudit certificat est demeurée annexée audit acte.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de deux cent cinquante mille anciens francs.

Audit acte, et sous le titre « Conditions particulières » il est stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

[REDACTED]

Ledit acte publié au 2<sup>ème</sup> bureau le 7 Juillet 1953 volume 1960 numéro 45.

[REDACTED]

[REDACTED]

Est décédée en son domicile le 17 Avril 1977.

Laissant pour recueillir sa succession :

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Pierre GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 6 septembre 1977.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Pierre GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 11 octobre 1977.

Une expédition de cet acte a été publié au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE le 17 novembre 1977 volume 1754 numéro 17.

[REDACTED]

[REDACTED]

Laissant pour recueillir sa succession :

[REDACTED]

Donataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 24 Mai 1976 enregistré.

Usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code civil.

Lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la donation sus-énoncée.

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Pierre GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 29 septembre 1992.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Pierre GOUBARD, Madame Marie BELLETO a opter pour l'usufruit de la totalité des biens composant la succession.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Pierre GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 18 février 1993.

Une expédition de cet acte a été publié au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 19 Mars 1993 Volume 93P numéro 1072.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **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 MGF IMMO – Méditerranéenne de Gestion Foncière, situé 108 Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE.

## **§ 6 – Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
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 (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –**

### **ENCHERES ET MISE A PRIX**

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement de type F4 et d'un box double en long situé 8 boulevard Bouyala d'Arnaud – Résidence LA BASTIDE VERTE, Bâtiment A – 13012 MARSEILLE.

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 Marseille sur une mise à prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000.00 €)**.

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du Mardi 10 septembre 2024 à 9h30 qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sis 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 5 Juillet 2024.