

## **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 **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison à usage d'habitation située Route Nationale 96, 13790 FUYEAU.

**SUR UNE MISE A PRIX DE CENT TREIZE MILLE EUROS (113 000.00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

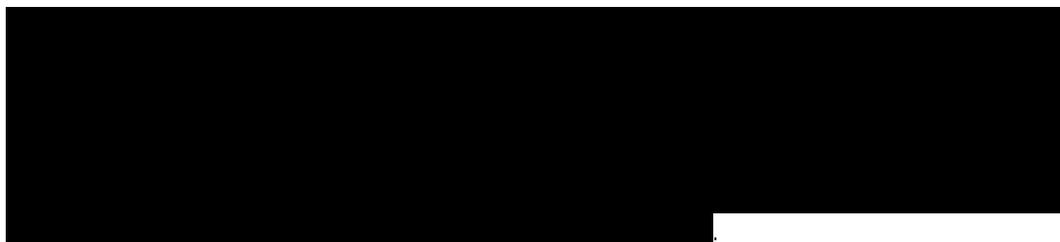
**La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A.** Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité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

Ayant pour Avocat Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE – 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 contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE en date du 10 mai 2021, préalablement signifié le 1<sup>er</sup> juin 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 6 Juillet 2021.

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



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

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 septembre 2015, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 270.000€ au taux conventionnel de 2,98% l'an (TEG 3,552%) amortissable en 300 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'une maison individuelle située à FUYEAU (13710) : Route Nationale 96.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED], à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Franck GAUDIN, Notaire à MARSEILLE en date du 27 octobre 2015, publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE en date du 24 novembre 2015 volume 2015 P numéro 12131.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées avec avis de réception du 25 mars 2019.

La société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est donc intervenue aux lieu et place des [REDACTED] et a réglé à la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT :

- la somme de 5.495,15€ selon quittance du 16 juillet 2018
- la somme de 252.651,41€ selon quittance du 6 mai 2019.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure les [REDACTED] d'avoir à régulariser leur situation par lettres recommandées avec avis de réception des 10 juillet 2018, 12 novembre 2018 et 2 mai 2019.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Par acte en date du 31 juillet 2019, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE aux fins qu'ils soient :

- Condamnés solidairement à lui payer les sommes de 258 404,09 €, comptes arrêtés au 11 juin 2019, outre les intérêts au taux légal à compter du 11 juin 2019, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil et ce jusqu'à parfait paiement,
- Condamnés solidairement à lui payer la somme de deux mille euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE en date du 10 Mai 2021, [REDACTED] [REDACTED] ont été condamnés à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 258 404,09 €, comptes arrêtés au 11 juin 2019, outre les intérêts au taux légal à compter du 11 juin 2019, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil et ce jusqu'à parfait paiement.

Ledit jugement a été signifié en date du 1<sup>er</sup> juin 2021 et n'a fait l'objet d'aucun appel. La Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a par la suite délivré un certificat de non appel en date du 6 juillet 2021.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à [REDACTED] en date du 22 janvier 2024 et dénoncé par acte extra-judiciaire à [REDACTED] [REDACTED] en date du 22 janvier 2024.

Celui-ci a été publié au 1<sup>er</sup> Bureau de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE en date du 13 mars 2024 sous les références 2024 S 00036.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

## **CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :**

### **D'après le titre de propriété**

Sur la Commune de FUVEAU (Bouches-du-Rhône), Route Nationale 96.  
Une parcelle de terrain sur laquelle est édiflée une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine, salle à manger, deux chambre, dégagement, salle de bain, buanderie
- A l'étage : pallier, salle de bains, quatre chambre, dressing, grenier, combles accessibles et non aménagés

Un garage, une véranda fermée, un pigeonnier et des abris extérieurs.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
			Ha	A	Ca
BB	126	Route Nationale 96		45	19

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

Maître Franck MASCRET, Commissaire de Justice Associé, a établi le 7 Mars 2024 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparait que le bien objet de la saisie est situé Route Nationale 96 – 13790 FUVEAU.  
Il s'agit d'une maison à usage d'habitation.

## **I – CONSTATATIONS EXTERIEURES**

Le bien immobilier dont il s'agit est composé d'une maison élevée sur rez-de-chaussée, implantée sur un terrain clôturé, sur lequel se trouve également une bâtisse à usage de salle de sport, composée de plusieurs pièces.

L'accès à la propriété se fait par le franchissement d'un portail métallique automatique doubles vantaux avec portillon.

### **⇒ ANNEXE**

Cette annexe implantée sur le terrain est à usage de salle de sport.

Elle est composée de plusieurs pièces.

#### **○ 1<sup>ère</sup> PIECE**

L'accès se fait depuis l'extérieur par le franchissement d'une porte PVC en partie vitrée.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre anodisé double battant coulissant et par une baie vitrée, cadre anodisé double battant coulissant conduisant à une terrasse.

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

Les murs en plaque de BA13 sont à l'état brut, tout comme le plafond.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant de nombreux fusibles.

- **2<sup>ème</sup> PIECE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont composés de plaque de BA 13 à l'état brut.

- **3<sup>ème</sup> PIECE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont composés de plaque de BA 13 à l'état brut.

- **4<sup>ème</sup> PIECE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont composés de plaque de BA 13 à l'état brut.

- **5<sup>ème</sup> PIECE**

Cette pièce est en cours de travaux.

Le sol et les murs sont recouverts d'un placage faïencé en très bon état d'usage.

Le plafond est composé de plaque de BA 13 à l'état brut.

- **6<sup>ème</sup> PIECE A USAGE DE SALLE-DE-BAINS**

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

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un plaquage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond inachevé.

Equipement :

- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

## **COULOIR DE DISTRIBUTION**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs et le plafond sont composés de plaque BA 13 à l'état brut.

La plupart de ces pièces sont en cours de travaux, tant d'un point de vue de la maçonnerie que d'un point de vue électricité.

### **TERRASSE EXTERIEURE**

Elle est délimitée par une rangée d'agglomérés de ciment.

Le sol est recouvert d'un carrelage de type travertin en bon état d'usage.

### **FACADE**

La façade de ce bâtiment est inachevée.

## **II – CONSTATATIONS INTERIEURE – MAISON PRINCIPALE**

### **A – REZ-DE-CHAUSSEE**

Il est composé :

- D'une entrée
- De deux salons
- D'une salle-à-manger
- D'une cuisine
- D'un cellier
- D'une chambre
- D'un débarras
- D'un couloir de circulation
- D'une salle-de-bains avec WC

### **ENTREE / SALON / SALLE-A-MANGER**

On y accède depuis l'extérieur, par le franchissement d'une grille double battant et d'une porte en bois double battant, équipée d'une serrure multipoint.

#### **1<sup>er</sup> SALON**

Il est éclairé par une fenêtre en PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les plinthes faïencées sont neuves.

Les murs sont recouverts d'un béton ciré neuf.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en très bon état d'usage, avec éclairage latéral assuré par des spots encastrés dans une corniche.

Equipement :

- Une console de climatisation

## **COTE SALLE-A-MANGER**

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée, cadre anodisé trois battants coulissants protégés à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique, ouvrant sur une terrasse.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les plinthes faïencées sont neuves.

Les murs sont recouverts d'un béton ciré en très bon état d'usage.

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

Il est à noter la présence d'une corniche latérale, dans laquelle sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Un faux plafond central avec éclairage est installé au centre de la pièce.

### Equipement :

- Une console de climatisation murale.

## **TERRASSE**

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

La première partie de cette terrasse est couverte.

Le plafond est composé de plaque de BA 13 en assez mauvais état d'usage, dans lesquelles sont encastrées des spots assurant l'éclairage.

## **2<sup>ème</sup> SALON**

Il est éclairé par une fenêtre, cadre anodisé double battant, protégé à l'extérieur par barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les plinthes faïencées sont neuves.

Les murs sont recouverts d'un béton ciré neuf d'une part et d'un parement en pierres d'autre part.

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

On note la présence d'une corniche PVC en périphérie de la pièce, dans laquelle sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

### Equipement :

- Une console murale

## **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre, cadre PVC battant unique, vitrée en son centre, protégée à l'extérieur par une grille métallique équipée d'une serrure, d'une part, et par une fenêtre, cadre anodisé double battant coulissant, protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé.

Le plafond est recouvert d'un placage faïencé en bon état d'usage, avec système d'éclairage assuré par des globes lumineux.

### Equipements :

- Un évier en pierre double cuve, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un plateau en granit noir, sous lequel il est à noter la présence d'espace de rangement et de tiroirs
- Une hotte aspirante inox

## **CELLIER**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique et par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont pour partie, recouverts d'une peinture en bon état d'usage et pour partie de plaque de BA 13 à l'état brut.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

### Equipements :

- Une console murale
- Un tableau électrique comprenant : compteur EDF, disjoncteurs
- Une armoire électrique renfermant des disjoncteurs

## **CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique, d'une part et par une fenêtre cadre PVC double battant, protégée par un volet coulissant électrique et par un barreaudage, d'autre part.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture qui se décolle abondamment.

Equipement :

- Une console murale

**SALLE-DE-BAINS AVEC WC**

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

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

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

Le plafond est un faux-plafond recouvert d'un placage faïencé.

Equipements :

- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux tiroirs, façade laquée blanche
- Un WC chasse basse
- Un convecteur électrique

Des travaux sont en cours dans l'angle droit, par rapport à la fenêtre.

**PIECE A USAGE DE DEBARRAS**

Il s'agit d'une pièce noire, encombrée d'objets divers.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux plafond composé de plaque de BA 13 à l'état brut.

Il est à noter une fuite d'eau en plafond, au moment de la réalisation du procès-verbal descriptif par l'huissier.

**COULOIR DE CIRCULATION**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le revêtement du plafond et des voûtes est en mauvais état.

Equipements :

- Un placard sous montée d'escalier

**MONTEE D'ESCALIER**

Les marches de cet escalier sont en pierres.

Les murs sont en partie basse recouverts d'un placage faïencé en très bon état d'usage ; la partie haute étant recouverte de béton ciré.

Le plafond est un faux-plafond composé de plaque de BA 13, dans lesquelles sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

## **B – ETAGE**

Il est composé :

- D'une salle-de-bains avec WC
- De six chambres avec pièces d'eau
- D'une chambre avec salle-de-bains
- D'une pièce technique
- D'un bureau
- D'un balcon/terrasse

### **SALLE-DE-BAINS AVEC WC**

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

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond recouvert d'un placage faïencé en très bon état d'usage, dans lequel sont encastrées deux VMC.

Equipements :

- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un WC chasse basse
- Deux vasques encastrées dans un plateau en granit, chacune des vasques sont surmontées d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un sèche-serviette électrique

### **CHAMBRE 1 AVEC PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieure par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

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

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipement :

- Une console murale

### **PIECE D'EAU**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond composé de BA 13, dans lequel sont encastrés un spot assurant l'éclairage et une VMC.

Equipements :

- Un bac douche faïencé surmonté 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 ; le tout posé sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes

## **CHAMBRE 2 AVEC PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

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

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipement :

- Une console murale

## **PIECE D'EAU**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé neuf ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture neuve.

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés deux spots assurant l'éclairage et une VMC.

Equipements :

- Un bac douche faïencé surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posée sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux tiroirs, façade laquée

## **PIECE TECHNIQUE**

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

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont composés de plaque de BA 13 à l'état brut, tout comme le plafond en soupente.

Equipements :

- Cinq ballons d'eau chaude
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager
- Un WC chasse basse

**DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé neuf ; la partie haute des murs est recouverte d'un béton ciré.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

**COULOIR DE CIRCULATION EN L**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé neuf ; la partie haute des murs est recouverte d'un béton ciré en bon état d'usage.

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

Equipement :

- Un convecteur électrique

**CHAMBRE 3 AVEC PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

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

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipement :

- Une console murale

**PIECE D'EAU**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés un spot assurant l'éclairage et une VMC.

Equipements :

- Un bac douche faïencé surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, posée sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes, façade laquée grise.

**CHAMBRE 4 (CETTE PIECE COMMUNIQUE AVEC UNE SALLE-DE-BAINS EN TRAVAUX)**

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée, cadre anodisé double battant coulissant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique, ouvrant sur un grand balcon.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les plinthes faïencées sont neuves.

Les murs sont entièrement recouverts d'une peinture neuve.

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

Equipement :

- Une console murale.

**SALLE-DE-BAINS**

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

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond recouverts d'un placage faïencé neuf.

Equipements :

- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, d'un flexible de douche et d'une douchette
- Une double vasque posée sur le sol

L'espace douche est en travaux.

**BUREAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont recouverts pour partie, d'une peinture neuve et pour partie, d'un béton ciré neuf.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage, ainsi qu'une trappe permettant d'accéder aux combles.

## **CHAMBRE 5 AVEC PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre, cadre PVC double battant, non protégée à l'extérieur.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

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

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

### Equipement :

- Une console murale

## **PIECE D'EAU**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel est encastrée une VMC.

### Equipements :

- Un bac douche faïencé surmonté 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, posée sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes, façade laquée grise.

## **GRAND BALCON/TERRASSE**

Il dessert les chambres 4 et 5.

Ce balcon est délimité par un garde-corps métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont recouverts d'un crépi à l'état d'usage.

Le plafond est composé de plaque de BA 13 en mauvais état d'usage.

## **CHAMBRE 6 AVEC PIECE D'EAU**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par un volet coulissant s'actionnant à l'aide d'une commande électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont pour partie, recouverts d'une peinture en très bon état d'usage ; les autres parties murales sont composées de plaque de BA 13 à l'état brut.

Le plafond est un faux-plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Equipement :

- Une console de climatisation.

## **PIECE D'EAU**

Le sol est recouvert d'un carrelage neuf.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé neuf.

Le plafond est un faux-plafond, dans lequel sont encastrés une VMC et un spot assurant l'éclairage.

Equipement :

- Un bac douche faïencé surmonté 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, posée sur un meuble dont la fermeture est assurée par deux portes, façade laquée grise

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 7 mars 2024 conclut à une superficie habitable de 361.35 m<sup>2</sup>.

Les lieux sont occupés par le débiteur saisi ainsi que sa famille.

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

Il semblerait que la maison soit reliée au tout l'égout, aux dires de [REDACTED], le débiteur saisi.

## **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de FUYEAU – Direction Générale de l'Urbanisme fera l'objet d'une annexe ultérieure.

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 d'AIX EN PROVENCE ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés font l'objet de SERVITUDE D'ALIGNEMENT littéralement retranscrite :

« *SERVITUDE D'ALIGNEMENT :*

*Néant en l'état du PLU. En l'état du PLU et selon les dispositions de l'article L 111.14 du code de l'urbanisme, cet immeuble est grevé d'une servitude d'alignement non « aedificandi de 30 mètres à compter de l'axe de la RN 96.*

*Cet immeuble est grevé d'une marge de recul à 10 mètres à compter de l'axe du « Vallat » le bordant.*

*Toute nouvelle occupation du sol devra respecter les éventuelles zones de recul à compter de la RD 46 et des limites séparatives ».*

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

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

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Franck GAUDIN, Notaire à MARSEILLE en date du 27 octobre 2015 de :

[REDACTED]

- [REDACTED]

Moyennant le prix de 300 000.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE en date du 24 novembre 2015 volume 2015 P numéro 12131.

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient aux [REDACTED] pour ls avoir acquis comme suit :

Le bien ci-dessus désigné dépendait de la communauté de biens ayant existée entre [REDACTED], pour en avoir fait l'acquisition de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître NEVEU, notaire à FUVEAU en date du 28 Août 1958, moyennant le prix de 180 000 francs et dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 10 octobre 1958 volume 264 numéro 34.

2/ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Donation entre époux**

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître GERAUD-JAUME, Notaire à TRETZ en date du 23 mars 1979, non enregistré, [REDACTED] a contracté une donation au profit de son conjoint.

Observation étant ici faite que celle-ci est non enregistrée [REDACTED] a été usufruitier à défaut d'avoir opté, étant décédé à FUVEAU le 8 septembre 2012.

Elle laisse pour recueillir sa succession :

**Conjoint Survivant :**

[REDACTED]

Bénéficiaire légal à son choix exclusif en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé.

**Héritiers :**

Habile à dire et porter héritier ensemble et pour le tout ou chacun pour un/dixième (1/10) :

[REDACTED]

8. [REDACTED]

Ses enfants issus de son union avec [REDACTED]

[REDACTED]

Sa petite-fille venant par représentation de :

[REDACTED]

Son fils issu de son union avec [REDACTED]

Habile pour se dire et porter héritier ensemble pour un dixième (1/10)

Habiles à se dire et porter héritier ensemble pour un dixième (1/10) ou chacun pour un vingtième (1/20) :

[REDACTED]

Ses petits-enfants venant par représentation de :

[REDACTED]

Son fils issu de son union avec [REDACTED]

Sauf à tenir les comptes des droits du conjoint survivant.

**QUALITES HEREDITAIRES.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **OPTION LEGALE DU CONJOINT**

Conformément aux dispositions de l'article 758-4 du Code Civil, le conjoint est réputé avoir opté pour l'usufruit s'il décède sans avoir pris part.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Olivier DURAND, Notaire associé le 3 Juillet 2015.

Il dépend de cette succession la moitié du bien objet des présentes.

Ce bien est évalué par le requérant à TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €).  
Dont moitié pour chaque époux ou sa succession est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €).

### **DROITS TRANSMIS**

Par suite des faits et actes susnommés, les quotes-parts des biens immobiliers dépendant de la succession de [REDACTED], faisant l'objet des présentes appartiennent à :

[REDACTED]

### **3/ DECES DE [REDACTED]**

[REDACTED]

Dispositions de dernières volontés

Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

### **DEVOLUTION SUCCESSORALE**

La dévolution successorale s'établit comme suit :

**HERITIERS :**

Habile à se dire et porter héritier ensemble pour le tout chacun pour un/dixième (1/10) :

[REDACTED]

8. [REDACTED]

Ses enfants issus de son union avec [REDACTED].

9. [REDACTED]

Sa petite-fille venant par représentation de [REDACTED].

[REDACTED] étant prédécédé à FUYEAU le 26 décembre 2005.

[REDACTED] était le fils de [REDACTED]

Habiles à se dire et porter héritier ensemble pour un dixième (1/10) ou chacun pour un vingtième (1/20) :

[REDACTED]

Ses petits-enfants venant par représentation de [REDACTED],  
prédécédé à MIMET le 26 janvier 2000.

**QUALITE HEREDITAIRES**

[REDACTED]

[REDACTED]

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Olivier DURAND, Notaire associé à GARDANNE le 3 Juillet 2015.

Il dépend de cette succession la moitié du bien ci-dessus énoncé.  
Ce bien est évalué par le requérant à la somme de 300 000 €, dont moitié pour chacun des époux ou sa succession est de 150 000 €.

## **DROITS TRANSMIS**

Par suites des faits et actes sus-énoncé, les quotes-parts des biens immobiliers dépendant de la succession de [REDACTED] faisant l'objet des présentes appartiennent à :

[REDACTED]

## **4/ DECES DE [REDACTED]**

[REDACTED]

## **DEVOLUTION SUCCESSORALE**

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Laissant pour recueillir la succession, à défaut d'enfant ou de descendants et de père et mère :

### **Conjoint Survivant**

[REDACTED]

### **QUALITES HEREDITAIRES**

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans l'acte de notoriété reçu par Maître Olivier DURANT, Notaire à GARDANNE le 3 Juillet 2015.

**5/ DECES DE** [REDACTED]

**Dispositions testamentaires :**

Aux termes d'un testament olographe fait à GARDANNE, en date du 4 septembre 2015 la personne décédée a institué pour légataire universel :

[REDACTED]

L'original de ces dispositions testamentaires a été déposé au rang des minutes de Maître DURAND, Notaire à GARDANNE suivant procès-verbal d'ouverture et de description en date du 30 septembre 2015.

Aux termes d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE le 21 octobre 2015, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial n°410 Chemin Départemental 60, à GARDANNE le 27 Octobre 2015, [REDACTED]

La transmission par décès des droits réels immobiliers suite aux décès de [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 D'AIX EN PROVENCE 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 – 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 une maison à usage d'habitation située Route Nationale 96, 13790 FUVEAU.

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 d'AIX N PROVENCE, 40 Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE sur une mise à prix de **CENT TREIZE MILLE EUROS (113 000.00 €)**.

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 **Lundi 17 Juin 2024 à 9h00** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE d'AIX N PROVENCE, 40 Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 2 Mai 2024.