

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille- TEL.04.91.37.33.96 – 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 3 et d'une place de stationnement situé Résidence CARMELITES – LE COTEAU BEL AIR, 1 avenue des Carmélites à MARSEILLE (13014).

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE DEUX MILLE EUROS (32 000.00 €).

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

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Thomas DJOURNO**, avocat associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS** du Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil à MARSEILLE (13006) - Tel : 04.91.37.88.77 - Fax : 04.96.10.11.12, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

Agissant en vertu de la copie exécutoire

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 6 février 2023, signifié le 17 février 2023 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 20 mars 2023.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 décembre 2019, la société BANQUE POSTALE a consenti à [REDACTED], à l'effet de financer l'acquisition d'un appartement situé à Marseille (13014) : 1, avenue des Carmélites :

- ⇒ un premier prêt immobilier dénommé « *prêt à taux zéro* » d'un montant de 60.000€ au taux conventionnel de 0% l'an (TAEG 0,41%), amortissable en 300 mensualités ;
- ⇒ un second prêt immobilier dénommé « *habitat taux fixe* » d'un montant de 115.306€ au taux conventionnel de 1,45% l'an (TAEG 2,07%), amortissable en 300 mensualités.

Ces deux emprunts ont été intégralement garantis par le cautionnement de la société CREDIT LOGEMENT.

De nombreuses échéances de remboursement de ces deux prêts n'ayant pas été honorées, la société LA BANQUE POSTALE a été contrainte d'en prononcer l'exigibilité anticipée par lettre recommandée avec avis de réceptions du 18 janvier 2022, à la suite de mises en demeure infructueuses adressées les 27 mai, 12 juillet et 30 décembre 2021 à l'emprunteur.

En sa qualité de caution, la société CREDIT LOGEMENT est intervenue aux lieu et place de [REDACTED], et a réglé à la société LA BANQUE POSTALE :

- au titre du « *prêt à taux zéro* » :
 - la somme de 77,50€ selon quittance du 25 octobre 2021,
 - la somme de 60.046,50€ selon quittance du 16 mars 2022.

- au titre du prêt « habitat taux fixe » :
 - la somme de 4.046,37€ selon quittance du 25 octobre 2021,
 - la somme de 106.573,29€ selon quittance du 16 mars 2022.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] de régulariser sa situation par de nombreuses lettres recommandées avec avis de réceptions.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Par acte extra-judiciaire du 18 mai 2022, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] pour le voir condamné à lui verser :

- la somme de 170 898.06€, comptes arrêtés au 25 avril 2022, outre les intérêts au taux légal à compter du 25 avril 2022 avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil
- la somme de 2 000.00€ en application des dispositions de l'article 700 du CPC
- aux entiers dépens de l'instance

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 6 février 2023, [REDACTED] a été condamné à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 170 898.06€ avec intérêts au taux légal à compter du 25 avril 2022 jusqu'à parfait paiement, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Ce jugement a été signifié le 17 février 2023, puis revêtu de la formule exécutoire à la suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 20 mars 2023.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à [REDACTED] en date du 29 novembre 2024.

Celui-ci a été publié au 3^{ème} Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 31 décembre 2024 sous les références 2024 S n000306.

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 14EME ARRONDISSEMENT (BOUCHES DU RHONE) 13014 – 1 Avenue des Carmélites et Traverse Gibraltar Dont l'adresse postale est 1 avenue des Carmélites 13014 MARSEILLE

Lequel immeuble constitue le Bâtiment A dénommé « Résidence CARMELITES », d'un ensemble immobilier de plus grande importance dénommé « LE COTEAU DE BEL AIR » portant un total de 99 logements et couvrant également les parcelles voisines cadastrées section 894 E numéro 276 et 279.

Cette résidence élevée de quatre étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol comprend, savoir :

- 19 appartements
- 16 places de stationnement en sous-sol
- 4 box-garages en sous-sol

- 9 places de stationnement extérieures
- Espaces verts
- Voies de circulation automobile pour stationnements extérieurs et en sous-sol, local poubelle en sous-sol, local SRI, portail et portillons d'accès à la résidence depuis l'avenue des carmélites, rampe d'accès au sous-sol depuis la Traverse de Gibraltar, canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
894	E	277	1 AVE DES CARMELITES	00ha 11a 51ca

Ladite parcelle cadastrée 894 E numéro 277 est issue de la division de la parcelle anciennement désignée section 894 E numéro 164 même lieudit pour une contenance de 83 ares 81 centiares en trois nouvelles parcelles, savoir :

- Section 894 E numéro 277 susvisée, objet des présentes
- Section 894 E numéro 276 étrangère aux présentes
- Et section 894 E numéro 278 étrangère aux présentes

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur ENJALBERT, géomètre-expert à SALON DE PROVENCE 13300 440 chemin des barettes, le 9 juillet 2016 vérifié et numéroté le 11 juillet 2016 suivant sous le numéro 405K ayant fait l'objet d'un procès-verbal de la publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} le 8 décembre 2016 volume 2016 P numéro 7904.

Etant ici précisé que la parcelle susvisée cadastrée section 894 E numéro 276 restée la propriété de la société venderesse est destinée à recevoir avec la parcelle mitoyenne cadastrée 894 E numéro 279, également propriété de la CDC HABITAT l'édification de quatre bâtiment sociaux dont deux à usage locatif social dénommés Bâtiment B1/B2, et deux à usage intermédiaire dénommés C et D dépendant de l'ensemble immobilier dénommé LE COTEAU DE BEL AIR, dont le Bâtiment A, objet des présentes fait également partie, mais constituant le seul immeuble destiné à l'accession sociale.

En outre, la parcelle susvisée cadastrée section 894 E numéro 278 restée également propriété de la société requérante aux présentes est destinée avec la parcelle mitoyenne cadastrée section 894 E numéro 280, également propriété de la CDC HABITAT, à constituer la voie d'accès à l'ensemble immobilier par élargissement de la Traverse de Gibraltar ainsi qu'il est évoqué ci-après sous le paragraphe « ACCES ».

L'ensemble des parcelles ci-dessus énoncées ont été identifiées dans le cadre du permis valant division parcellaire ci-après énoncé obtenu par la SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE, aujourd'hui dénommée CDC HABITAT.

Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître NEYRAUD, Notaire à MARSEILLE le 2 mai 2018 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} bureau le 17 mai 2018 volume 2018 P numéro 3376.

Désignation des parties privatives mises en vente :

Lot numéro sept (7) :

Un appartement de type 3 portant le numéro commercial A13 situé au 1^{er} étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse exposée au sud.

Et les quarante-cinq millièmes (45/1000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Une place de stationnement portant le numéro commercial 13 situé au sous-sol du bâtiment.

Et les trois millièmes (3/1000èmes) des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé, a établi le 10 janvier 2025, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé Résidence CARMELITES – LE COTEAU BEL AIR, 1 avenue des Carmélites à MARSEILLE (13014).

LOT N°7

APPARTEMENT A13 SITUE AU 1^{er} ETAGE

L'accès à ce logement se fait par une porte palière numérotée A13, équipée d'une serrure centrale de sécurité.

Ce logement comprend une entrée avec dégagement distribuant un séjour avec coin cuisine, deux chambres, un WC et une salle de bains.

ENTREE

Sol : carrelage récent en bon état apparent avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un placard technique comprenant le disjoncteur et tableau électrique
- Un placard non aménagé fermé par deux portes coulissantes fonctionnelles
- Une chaudière de marque SAUNIER DUVAL

CHAMBRE 1

L'accès se fait depuis le dégagement par une porte de communication.

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un radiateur

- Un placard non aménagé fermé par des portes coulissantes fonctionnelles

SEJOUR AVEC CUISINE

L'accès se fait depuis le dégagement par une porte de communication.

L'espace est éclairé :

- Côté séjour : par un ensemble de porte fenêtre avec parties fixes, montants PVC et double vitrage, fermées à l'extérieur par des volets roulants fonctionnels, le tout ouvrant sur une terrasse avec dalles sur plots. A noter que deux dalles sont manquantes.
- Côté cuisine : par une fenêtre, montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant fonctionnel.

Le coin cuisine est aménagé et équipé, il comprend des meubles bas, un plan de travail équipé d'une plaque de cuisson et un évier inox un bac, surmonté d'un robinet mitigeur, un meuble sur colonne avec four électrique, un meuble haut et une hotte électrique, l'ensemble est d'aspect neuf.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture et parement en pierre en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipement :

- Un radiateur

CHAMBRE 2

L'accès se fait depuis le dégagement par une porte de communication

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état.

Equipement :

- Un radiateur

WC

L'accès se fait depuis le dégagement par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées, assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipement :

- Un WC chasse basse.

SALLE DE BAINS

L'accès se fait depuis le dégagement par une porte de communication.

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage récent en bon état apparent, avec plinthes faïencées assorties en bon état.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent et placage faïencé côté baignoire en bon état.

Plafond : badigeon en bon état apparent.

Equipements :

- Un meuble vasque, surmonté d'un robinet mitigeur, un miroir et un luminaire
- Un sèche serviette électrique, fixation murale
- Une baignoire avec vitre pivotante anti projection, robinetterie complète

LOT N°32

STATIONNEMENT N°13 AU SOUS-SOL

Il s'agit d'un emplacement de stationnement situé au sous-sol de la résidence.

Les lieux sont INOCCUPES. Cela étant, la place de stationnement est occupé par le véhicule de l'ancien locataire de [REDACTED], tel qu'il ressort de ses déclarations.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CityaGim situé 6 rue du Jeune Anacharsis à MARSEILLE (13001).

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 10 janvier 2025 conclut à une superficie de 58.82 m².

Le montant des charges de copropriété et le montant de la taxe foncière demeurent inconnus.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 31 octobre 2024 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés font l'objet de servitudes qui sont ici littéralement retranscrites :

ACCES- CONSTITUTION DE SERVITUDE

1/ L'accès pour les véhicules au bâtiment objet des présentes s'effectuera, savoir :

-S'agissant de l'accès aux stationnements situés en sous-sol : directement depuis la voie publique dénommée « Traverse de Gibraltar »

A cet égard, la société requérante aux présentes rappelle que dans le cadre de l'instruction de son permis de construire il a été prévu avec Marseille Provence Métropole ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

« Compte tenu de la nécessité de réaliser l'élargissement de la Traverse de Gibraltar, il est convenu de la cession gratuite avec effet immédiat au profit de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dont la valeur sera donnée par le Directeur des Services Fiscaux. Le constructeur devra prendre toutes dispositions utiles afin que la réalisation des travaux d'aménagement soit possible dès l'ouverture du chantier de construction »

Le requérant déclare que les travaux d'élargissement de la voie permettant l'accès à la résidence objet des présentes sont en cours de réalisation par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole lesquels doivent être achevés au cours du deuxième trimestre 2018.

-S'agissant de l'accès aux 9 places de stationnement extérieur dépendantes du bâtiment objet des présentes et aux 6 places de stationnement extérieur dépendantes des bâtiments voisins numéros B/C et D, édifiés sur les parcelles cadastrées section 894 E numéros 276 et 279, l'accès s'effectuera au moyen d'un portail coulissant et d'un portillon édifiés en limite de l'avenue des carmélites donnant accès à la voie de desserte commune auxdits stationnements.

Etant ici précisé qu'un second portail coulissant sera édifié en fin de voie de desserte pour l'accès spécifique aux places extérieures des bâtiments B/C et D, étrangers aux présentes ainsi que pour l'accès à tous véhicules de secours

En conséquence de quoi, il est constitué à l'appui des présentes une servitude de passage pour véhicules devant prendre naissance au jour où la copropriété LES CARMELITES objet des présentes deviendra effective telle que ci-après, savoir :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE

Commune : MARSEILLE (13014)

Désignation cadastrale : 894 E numéro 279 et 894 E numéro 276

Formant le solde de l'ensemble immobilier dénommé LE COTEAU DE BEL AIR

Acquisition suivant acte reçu par Maître REYNAUD notaire à MARSEILLE le 22 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER le 14 janvier 2016, volume 2016P, numéro 274.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE

Commune : MARSEILLE (13014)

Désignation cadastrale : 894 E numéro 277

Objet du présent règlement de copropriété –état descriptif de division

Acquisition suivant acte reçu par Maître REYNAUD notaire à MARSEILLE le 22 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER le 14 janvier 2016, volume 2016P, numéro 274.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, il est constitué sur partie de l'assiette foncière de la présente copropriété une servitude de passage pour véhicules et piétons depuis les portail et portillon qui se situeront sur l'avenue des Carmélites jusqu'à la limite de propriété voisine cadastrée section 894 E numéros 276 et 279 en vue exclusivement de permettre l'accès aux copropriétaires disposant d'un des six emplacements de stationnements extérieurs dépendant des Bâtiments B1 et B2 édifiés sur les parcelles cadastrées 894 E 276 et 279 d'accéder à leurs emplacements de stationnements depuis la voie publique.

L'emprise de cette servitude est figurée sous hachures violettes et sous la mention « Servitude de passage – voie de desserte » au plan de servitude établi par Monsieur ENJALBERT, géomètre-expert susnommé et demeuré ci-annexé (ANNEXE 5)

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici rappelé que le portail et portillon donnant sur l'avenue des Carmélites constituent également l'accès à la présente résidence aux copropriétaires des neuf places de stationnement extérieures existantes.

Un second portail est ensuite édifié en limite des propriétés concernées à l'usage exclusif des propriétaires des six stationnements extérieurs dépendant des Bâtiments voisins (B1 et B2)

En conséquence de quoi, les frais d'entretien, de fonctionnement et de réparation du premier portail et du portillon donnant sur l'avenue des Carmélites ainsi que de la voirie figurant en hachures violettes sur le plan ci-annexé sont répartis entre chacun des propriétaires des 15 lots à usage de stationnement extérieurs (9 stationnements extérieurs dépendant de la présente résidence et 6 stationnements extérieurs dépendant des bâtiments voisins) à savoir :

. charges générales : 1/15èmes par stationnement

.charges particulières portail coulissant n° 1/portillon : 1/15èmes par stationnement

Et s'agissant des frais d'entretien, de fonctionnement et de réparation du portail n°2 donnant uniquement accès aux bâtiments B/C/D, étrangers aux présentes, ils sont répartis entre chacun des propriétaires des 6 lots à usage de stationnement extérieurs concernés à hauteur de 1/6ème par stationnement

Ce 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 en dehors des emplacements réservés à cet effet et ce notamment pour permettre l'accès à tous véhicules de secours et d'urgence.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

*2/ **L'accès piéton** à la résidence s'effectuera directement depuis l'Avenue des Carmélites où se trouve l'entrée du bâtiment.*

RESEAUX

Les réseaux ERDF, GAZ et TELECOM sont enterrés le long de la Traverse de Gibraltar et de l'avenue des Carmélites laquelle bénéficie par ailleurs de l'éclairage public

Le compteur gaz sera situé sur la Traverse Gibraltar ainsi que les piquages de la Société des Eaux de Marseille.

L'acquéreur parfaitement informé déclare faire son affaire personnelle de ce que dessus.

Le plan susvisé établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert susnommé, sur lequel figure la servitude de passage susrelatée est demeuré annexé à l'état descriptif de division – règlement de copropriété ci-dessus visé.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Serge ALOÏ, Notaire à MARSEILLE le 31 janvier 2020, de :

[REDACTED]

Moyennant la somme de 157 000.00€.

Dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 7 février 2020 sous les références de volume 2020 P numéro 00936.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient à la société dénommée [REDACTED] pour les avoir acquis avec une plus grande contenance et alors cadastrée section 894 E n°164 et 165, de la ville de MARSEILLE située dans le département des BOUCHES DU RHONE, MARSEILLE (13002), Quai du Port, Mairie de MARSEILLE, immatriculée au SIREN sous le numéro 211.300.553 aux termes d'un acte reçu par le notaire le 22 décembre 2015.

Dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 14 janvier 2016 volume 2016 P n°274.

Antérieurement :

I – Parcelle 894 E n°164

Ladite parcelle appartenait à la [REDACTED] par suite de l'acquisition réalisée sous condition résolutoire de l'ETAT FRANÇAIS le 4 juin 2015 sauvant acte reçu par Maître de ROUDNEFF, notaire à MARSEILLE, avec la participation de Maître VEIRY-SOLLARI, notaire à MARSEILLE, publié au service de la publicité foncière 1 de MARSEILLE le 18 juin 2015 volume 2015 P n°3349.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître de ROUDNEFF les 13 et 13 novembre 2015, il a été constaté la non réalisation de la clause résolutoire affectant la vente ci-dessus analysée en ce que ma libération du terrain vendu est intervenue le 29 octobre 2015.

Plus antérieurement, ladite parcelle appartenait à [REDACTED] par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED]

Suivant acte administratif en date du 30 décembre 1950.

Dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 15 janvier 1951 volume 1685 numéro 52.

Et encore plus avant, les biens appartenaient à [REDACTED] pour avoir été acquis de [REDACTED], son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE 43 Allée Léon Gambetta.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CAHIA, Notaire à MARSEILLE le 7 janvier 1946, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 janvier 1944 volume 1398 numéro 46.

II – Parcelle 894 E n°165

Ladite parcelle appartenait à la [REDACTED] par suite de la cession pour cause d'utilité publique réalisée à son profit par [REDACTED] en vue alors d'assurer la desserte [REDACTED] de l'avenue des Carmélites, nécessitant un aménagement et la déviation de la Traverse de Gibraltar, suivant acte administratif en date du 7 avril 1978 régulièrement publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 25 mai 1978 volume 2414 numéro 12.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

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

II – CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de

Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

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

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

§ 5 – Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient 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 CityaGim, situé 6 rue du Jeune Anacharsis à MARSEILLE (13001).

§ 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 appartement de type 3 et d'une place de stationnement situé Résidence CARMELITES – LE COTEAU BEL AIR, 1 avenue des Carmélites à MARSEILLE (13014).

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 **TRENTE DEUX MILLE EUROS (32 000.00€)**.

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 25 mars 2025 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 7 février 2025**.