

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 immeuble élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et paillère au-dessus situé 15 rue Paroisse – 13390 AURIOL.

SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000.00 €).

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

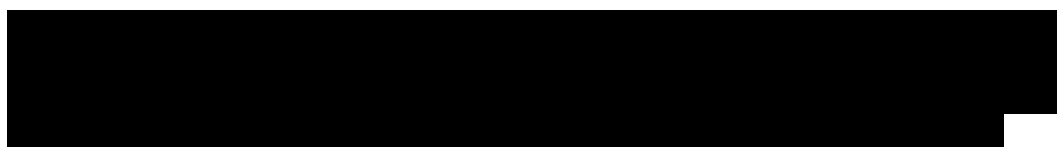
CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et L 512-104 du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1 100 000 000.00 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 775 559 404, dont le siège social est à Marseille Place Estrangin Pastré (13006), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

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

A L'ENCONTRE DE :



AGISSANT EN VERTU DE LA COPIE EXECUTOIRE

D'un acte de prêt reçu par Maître Johanna BENHAÏM, Notaire à MARSEILLE, le 18 décembre 2009 publié au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 13 janvier 2010 volume 2010 P numéro 2300.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Caisse d'Epargne a consenti à la société dénommée [REDACTED] un prêt immobilier CONCEPTIO CAPIT MODULABLE numéro 1435769 d'un montant de 145 500 € productif d'intérêts au taux de 4,50%, taux fixe, l'an hors assurance remboursable en 300 mensualités composés comme suit :

- 24 échéances mensuelles d'un montant de 36,38 € (représentant le montant de l'assurance), pendant la période de différé total
- 276 échéances mensuelles d'un montant de 961.47 euros assurance comprise pendant la période d'amortissement.

La première échéance a été fixée le 5 janvier 2010 et la dernière échéance au 5 décembre 2034.

Pour financer l'acquisition d'un immeuble en copropriété situé à AURIOL (13390) – 15 rue Paroisse, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et paillère au-dessus.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu aux minutes de Maître Johanna BENHAÏM, Notaire à MARSEILLE, le 18 décembre 2009 dont une copie

authentique a été publiée au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSELLE en date du 13 janvier 2010 volume 2010 P numéro 2300.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 13 janvier 2010 volume 2010 V numéro 111 pour garantie un montant en principal de 107 000.00 € et en accessoires de 21 400.00 € avec effet jusqu'au 5 décembre 2035.

La Caisse d'Epargne bénéficie ainsi du privilège institué par l'article 2103 § 2 du Code Civil lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le règlement de ces sommes n'étant plus assuré la Caisse d'Epargne a adressé une lettre de mise en demeure par courrier recommandé du 11 mai 2023 à la société dénommée [REDACTED] ainsi qu'à ses cautions solidaires Madame Rose-Marie BENSOUSSAN et Monsieur Paris Castillejo MICHEL d'avoir à régler la somme de 1 630.58 € au titre des échéances impayées du 5 avril 2023 et du 5 mai 2023.

Par courrier recommandé du 10 juillet 2023 la Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt consenti par, réclamant le paiement de la somme de 89 350.42 € devenant de ce fait immédiatement exigible.

La Caisse d'Epargne a fait signifier à la société dénommée [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SAS PROVJURIS, Commissaires de Justice Associés à MARSEILLE, en date du 3 octobre 2023 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 27 novembre 2023 sous les références d'archivages provisoires 1314P03 numéro S 00251.

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

EN UN SEUL LOT DE VENTE :

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Dans un immeuble en copropriété situé à AURIOL (13390) – 15 rue Paroisse, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et paillère au-dessus ;

Figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AC	196	15 rue Paroisse	92ca

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division :

Ledit immeuble en copropriété ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître PIERREL, Notaire à AURIOL, le 25 octobre 1964, dont une copie authentique a

été publiée au troisième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 17 décembre 1964 volume 3896 numéro 4.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ROUGIER, Notaire à AURIOL, le 26 Mai 1977, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 6 juin 1977 volume 2770 numéro 14.

Le lot numéro TROIS (3) :

Deux chambres dans le prolongement l'un de l'autre vers Nord, situées au premier étage côté couchant de l'immeuble, soit à gauche de l'escalier.

Et les 125/1.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro QUATRE (4) :

Une cuisine et le débarras dans le prolongement l'un de l'autre vers Nord, situés au premier étage côté levant de l'immeuble, soit à droite de l'escalier.

Et les 125/1.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il a été déclaré au moment de l'acquisition que les lots numéro 3 et 4 ont été réunis pour ne former qu'un sol et même logement comprenant : séjour, deux chambres, un dégagement, une salle de bains avec water-closet, une cuisine et un placard.

D'après le procès-verbal de description

Maître Sophie TUCA-LARRIEU, Commissaire de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le 16 Novembre 2023 le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 15 rue de la Paroisse 13390 AURIOL.

I - ENVIRONNEMENT ET SITUATION DU BIEN IMMOBILIER :

Le bien immobilier objet de la saisie est situé sur la commune d'AURIOL (13390) au n°15 de la rue de la Paroisse. Cette rue située en centre-ville est composée d'habitations et de commerces. A proximité se trouvent les arrêts de bus LA PLACE et LA CROIX ainsi que les routes départementales D650 et D45.

II - DESCRIPTION ET COMPOSITION DU BIEN IMMOBILIER :

Dans un immeuble en copropriété situé Auriol (13390) – 15 rue de la Paroisse, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée et palière au-dessus, cadastré Section AC numéro 196 lieudit 15 rue Paroisse, surface 92 centiares.

ACCES APPARTEMENT

Parties communes (RDC) :

Les parties communes sont propres et à l'état d'usage.
Les compteurs électriques et boîtes aux lettres sont installés dans ces parties communes.

APPARTEMENT PREMIER ETAGE (LOTS 3 et 4)

L'appartement est occupé par [REDACTED].

Hall d'entrée :

Il est à noter la présence d'une installation du tableau électrique dans ce hall d'entrée.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Il est à noter des fissures par endroits.

Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage.

Il est à noter des traces d'humidité par endroits.

Séjour, cuisine ouverte :

Le coin salon équipé et aménagé est en bon état.

Le carrelage et le revêtement de sol sont en bon état.
Les murs et plafond peints sont en bon état.

La cuisine ouverte est équipée de placards muraux et bas et aménagée, le tout en bon état.

Les huisseries sont en PVC double vitrage en bon état.
Le séjour est équipé d'un convecteur électrique.

Couloir

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.
Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage.
Il est à noter des traces par endroits.

Chambre 1

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.
Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage.
Il est à noter des traces par endroits.

Cette chambre est équipée d'un fenestron en hauteur en bon état.

Il est à noter que cette chambre est équipée d'un convecteur électrique.

Chambre 2

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Les murs et plafond peints sont à l'état d'usage.

Il est à noter que le mur de pierre est en bon état.

Il est à noter des traces d'humidité en partie haute du mur.

Cette chambre est équipée d'un fenestron en hauteur en bon état.

Il est à noter que cette chambre est équipée d'un convecteur électrique.

WC

Le carrelage au sol est en bon état.

La faïence murale est en bon état.

Les murs et plafond peints sont en bon état.

Salle d'eau

Le carrelage au sol et la faïence murale sont en bon état.

Cette salle d'eau est équipée d'une VMC, du chauffe-eau et d'un sèche-serviettes.

Le plafond peint est en bon état.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS

La réserve située au rez-de-chaussée est louée par [REDACTED]. Ladite réserve est louée avec l'appartement occupé par [REDACTED] situé au 2ème étage.

Le montant du loyer n'a pas été communiqué au commissaire de justice au moment de l'établissement du procès-verbal descriptif.

Le premier étage est loué par [REDACTED], à la suite d'un contrat de bail à usage d'habitation en date du 18 décembre 2022 moyennant un loyer mensuel de 750€.

La taxe foncière de l'appartement s'élève à la somme de 800€ environ.

Est présent des installations électriques et gaz.

Dans les appartements il n'y a pas de gaz.

Est présent un chauffe-eau individuel.

Les pièces sont chauffées par convecteurs électriques.

Dans la réserve il n'y a pas de gaz ;

Est présent une climatisation.

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 16 novembre 2023 conclut à une superficie de 14,33m² pour la réserve (lot numéro 8 de la copropriété) et à une superficie de 69,45 m² pour l'appartement situé au 1^{er} étage (lot 3 et 4 de la copropriété).

Le syndic de la copropriété est Monsieur Miguel PARIS, ès qualité de syndic bénévole.

Les parties communes sont en bon état général et ne sont pas équipées d'ascenseur et de parking.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexée au présent cahier des conditions de vente ultérieurement.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à la société dénommée [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Me Johanna BENHAÏM, Notaire à MARSEILLE, le 18 décembre 2009 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 107 000.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 13 janvier 2010 volume 2010 P numéro 2300.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

[REDACTED]

VENDEUR à concurrence d'une MOITIE EN PLEINE PROPRIETE et d'une MOITIE EN USUFRUIT

[REDACTED]

VENDEUR à concurrence d'UN QUART EN NUE PROPRIETE

[REDACTED]

VENDEUR à concurrence d'UN DOUZIEME EN NUE PROPRIETE

[REDACTED]

VENDEUR à concurrence d'UN DOUZIEME EN NUE PROPRIETE

[REDACTED]

VENDEUR à concurrence d'UN DOUZIEME EN NUE PROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître ROUVIER, Notaire à Marseille, le 11 août 2008, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 août 2008 volume 2008 P numéro 7022.

Moyennant le prix principal de 60 000.00 € payé comptant et quittancé dans l'acte.

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 Monsieur Miguel PARIS, ès qualité de syndic bénévole.

§ 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 (débitеur 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 seul lot d'un immeuble élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et paillère au-dessus situé 15 rue Paroisse – 13390 AURIOL.

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 DIX MILLE EUROS (70 000.00 €)**.

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 20 février 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 19 janvier 2024.