

CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS
DE LA VENTE

**REGIE PAR LES ARTICLES 1377 DU CPC, 1271 A 1281 DU CPC
ET R 322-39 A R 322-49, R 322-61, R 322-6è
ET R 322-50 A 322-51 CPCE**

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 – Chambre des Saisies Immobilières – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et de deux emplacements de parkings situés à Marseille (13014), 30 rue Gabriel Audisio, Les Hauts de Sainte Marthe, Résidence Colline Harmonie.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSÉ DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître Éric VERRECCHIA, Mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité
Bâtiment D – 47 Bis A Boulevard Carnot – 13100 Aix-en-Provence en sa qualité de
liquidateur du patrimoine personnel de [REDACTED]

A ces fonctions nommé par jugement rendu le 27 octobre 2021 par le Juge des
contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Marseille

Ayant pour avocat, **Maître Thomas DJOURNO**, avocat associé au sein de la SELARL
EKLAR AVOCATS, Avocat inscrit au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue
Breteuil à MARSEILLE (13006) - Tel : 04.91.37.88.77 - Fax : 04.96.10.11.12.

EN PRESENCE DE :

**Ayant pour avocat constitué dans la procédure de licitation partage Maître Baya
BOUSTELITANE**, avocat inscrit au Barreau de Marseille

En sa qualité de co-licitant.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par exploit en date du 13 mai 2020, [REDACTED] a saisi le Juge aux
affaires familiales, au contradictoire de [REDACTED], pour voir :

- constater l'échec du partage amiable de l'indivision ayant existé entre les parties
et portant sur un bien immobilier situé à Marseille (13014) 26 C de la ZAC Les
Hauts de Sainte Marthe cadastré 896 B n°167 lieudit Chemin du Four de Buze
pour une superficie de 13 a 63 ca ;
- dire et juger qu'elle est bien fondée à solliciter la licitation judiciaire du bien
immobilier indivis ;
- désigner tel expert qu'il plaira à la juridiction de céans avec pour mission
notamment de déterminer la valeur et les mises à prix les plus favorables ;
- faire les comptes définitifs entre les parties ;
- condamner [REDACTED] à verser à titre provisionnel à Madame
ALLOUANI une indemnité d'occupation du logement dont la valeur locative a
été évaluée à 780€ et ce jusqu'à la liquidation de l'indivision ;
- condamner [REDACTED] à verser à titre provisionnel à Madame
ALLOUANI une indemnité d'occupation du logement dont la valeur locative a
été évaluée à 780 € au titre des arriérés d'indemnité d'occupation ;
- condamner [REDACTED] à régler chaque mois la moitié des charges
afférents au bien indivis et jusqu'à la liquidation de l'indivision ;
- condamner [REDACTED] à régler la part de taxe foncière de 579 €
réglée par [REDACTED] sur le bien dont il a la jouissance privative ;
- condamner [REDACTED] à restituer les biens meubles appartenant à
[REDACTED] ou à lui rembourser le prix d'achat soit 5,725,54 € ;
- condamner [REDACTED] à restituer les biens meubles appartenant à
[REDACTED] suivant inventaire qui sera dressé ;

- condamner [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral outre 3.000 € au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

[REDACTED] a conclu pour s'opposer aux prétentions de [REDACTED] en demandant au Juge aux affaires familiales de :

- constater que le processus de vente amiable du bien indivis est en cours ;
- ordonner les opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre eux ;
- désigner tel expert qu'il plaira au Juge aux affaires familiales afin de déterminer la valeur actuelle du bien, déterminer la valeur locative du bien et le montant d'une indemnité d'occupation, fixer les mises à prix les plus favorables pour la licitation et faire les comptes définitifs entre les parties.

Par jugement rendu le 4 mars 2025 par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire de MARSEILLE, il a été :

- Ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de [REDACTED]
- Désigné pour y procéder Maître Marie-Vérane KREBS-MITRY, Notaire à MARSEILLE, 542 Avenue du Prado – 13008 MARSEILLE
- .../...
- Ordonné .../... la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire de MARSEILLE du bien immobilier situé à MARSEILLE (13014), Chemin du Four de Buze, cadastré section B n°167 lot n°35 et B n°184, 182 et 183, lots n°226 et 227
- .../...
- Fixe la mise à prix à CENT MILLE EUROS (100 000.00€) avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères
- Dit que la vente aura lieu selon le cahier des conditions de vente préalablement déposé au greffe à la diligence de l'avocat poursuivant la licitation
- .../...

Ce jugement a été signifié par acte extra-judiciaire les 15 et 21 mai 2025 et est actuellement définitif à la suite de la délivrance d'un certificat de non appel le 2 juillet 2025 par la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE.

C'est en vertu de cette décision 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

Il s'avère donc qu'à ce jour, les conjoints [REDACTED], demeurent propriétaires indivis des biens et droits immobiliers suivants :

DESIGNATIONS DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Désignation selon le titre de propriété

IMMEUBLE ARTICLE UN

1/ Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « COLLINE HARMONIE 1 COLLECTIF », situé à MARSEILLE (BOUCHES DU RHONE) 13014 îlot 26 C de la ZAC Les

Hauts de Sainte Marthe, qui comprend deux bâtiments dénommés « bâtiment E » et « bâtiment F » avec chacun une cage d'escalier tous deux élevés sur un niveau commun en sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

Les bâtiments seront desservis par un hall d'entrée sur la façade Nord de l'immeuble, hormis les appartements numéro 37 et 63 qui bénéficient d'un accès indépendant sur la façade Nord.

Chacune des cages d'escalier permettra l'accès aux niveaux supérieurs et desserviront en outre le niveau en sous-sol.

Les bâtiments seront également équipés d'un ascenseur permettant l'accès aux étages et au sous-sol.

L'accès automobile s'effectuera depuis les accès situés au sud de l'ensemble immobilier au travers des servitudes de passages grevant les parcelles cadastrées section 896 B n°144, 146, 149 et 169.

Cet ensemble immobilier une fois achevé comprendra :

- TRENTE ET UN (31) lots à usage de parking en sous-sols, dont 25 doubles et 3 PMR
- QUARANTE QUATRE (44) logements.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
896	B	167	CHE DU FOUR DE BUZE	01 ha 01 a 66 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE le 10 juillet 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} bureau, le 25 juillet 2013 volume 2013 P n°4484.

2/ DESIGNATION DES BIENS :

Lot numéro TRENTE-CINQ (35) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment E, un appartement de type 3, portant le numéro 35 et la référence commerciale E04, comprenant : un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un water-closet et une terrasse.

Et les deux cent quarante-sept/dix millièmes (247/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

IMMEUBLE DEUX

1/ DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « COLLINE HARMONIE 1 PARKINGS » situé à MARSEILLE (BOUCHES DU RHONE) 13014, 26C de la Zac Les Hauts de Sainte Marthe qui comprend un ensemble de CINQUANTE QUATRE (54) emplacements de parkings extérieurs dont 5 PMR, espaces verts et voiries.

L'accès des véhicules automobiles et piétons s'effectuera depuis les accès situés au sud de l'ensemble immobilier au travers des servitudes de passages grevant les parcelles cadastrées section 896B numéro 144, 146 et 149.

Cadasttré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
896	B	184	CHE DU FOUR DE BUZE	01 ha 01 a 30 ca
896	B	182	CHE DU FOUR DE BUZE	00 ha 00 a 07 ca
896	B	183	CHE DU FOUR DE BUZE	00 ha 00 a 25 ca

Total surface : 01 ha 01 a 62 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE le 10 juillet 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1^{er}, le 25 juillet 2013 volume 2013 P n°4483.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître VOGLIMACCI- STEPHANOPOLI, notaire à MARSEILLE le 5 juin 2014, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 30 juin 2014 volume 2014 P 3874

2/ Désignation des biens :

Lot numéro DEUX CENT VINGT SIX (226) :

En extérieur, un emplacement de parking portant le numéro 226 sur le règlement de copropriété et la références commercial PK25.

Et les cent soixante quinze/dix millièmes (175/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt sept (227) :

En extérieur, un emplacement de parking portant le numéro 227 sur le règlement de copropriété et la références commerciale PK26.

Et les cent soixante quinze/dix millièmes (175/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice Associé à Marseille, a établi le 13 octobre 2025 le procès-verbal de description du bien situé 30 rue Gabriel Audisio, Les Hauts de Sainte Marthe, Résidence Colline Harmonie, 13014 Marseille.

Il s'agit d'une copropriété fermée, sécurisée par un portail à code et télécommande, comprenant plusieurs bâtiments, notamment les bâtiments E et F élevés sur un niveau commun en sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, équipés d'un ascenseur permettant l'accès aux étages et au sous-sol ainsi que d'emplacements de stationnement en extérieur.

LOT TRENTE-CINQ

Il s'agit d'un appartement de type 3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment E, portant le numéro 35 et la référence commerciale E04, comprenant : un séjour /cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bain, un water-closet et une terrasse.

ENTREE

Elle est équipée d'une porte palière avec judas, d'un placard électrique comprenant le tableau électrique, d'un thermostat, ainsi que d'un placard de rangement avec deux portes coulissantes.

SEJOUR / CUISINE

SEJOUR

Il est éclairé par une porte fenêtre à deux battants ainsi qu'un châssis fixe latéral en PVC, protégés à l'extérieur par un volet roulant en aluminium à commande électrique, ouvrant sur la terrasse.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints. Il existe deux plafonniers.

Elle est équipée de deux convecteurs électriques de type panneau rayonnant.

CUISINE

Ouverte sur la pièce principale, elle est éclairée en second jour par la porte fenêtre ouvrant sur la terrasse.

Son sol est carrelé ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un évier à bac unique avec égouttoir latéral surmonté d'un robinet mitigeur, d'une hotte aspirante, d'une plaque induction quatre feux de marque BOSCH, d'un four et d'un four micro-ondes encastrés de marque WHIRLPOOL, de meubles hauts et bas assortis, d'un plan de travail aspect pierre avec passe-plat assorti et d'une VMC.

TERRASSE

L'accès se fait depuis la pièce principale.

Située en façade avant de l'immeuble, elle est protégée par un garde-corps métallique ajouré. Son sol est recouvert de dalles béton gravillonnées sur plots.

DEGAGEMENT

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Il dessert les deux chambres, la salle de bain et les toilettes.

Il comprend un placard de rangement avec deux portes coulissantes.

SALLE DE BAIN

La pièce est borgne.

Son sol et ses murs carrelés jusqu'à hauteur d'homme, son plafond et la partie supérieure des murs sont peints.

Elle est équipée d'une baignoire avec robinet mitigeur douchette et flexible, d'un meuble sous vasque comprenant deux portes, surmonté d'un lavabo avec un robinet mitigeur et miroir mural avec deux spots lumineux, d'une arrivée d'eau pour lave-linge, d'un sèche serviette électrique et d'une VMC.

CHAMBRE 1

Elle est éclairée par une fenêtre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant en aluminium à commande manuelle, ouvrant sur la façade arrière de l'immeuble.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un convecteur électrique de type panneau rayonnant.

CHAMBRE 2

Elle est éclairée par une fenêtre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant en aluminium à commande manuelle, ouvrant sur la façade arrière de l'immeuble.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un convecteur électrique de type panneau rayonnant, ainsi que d'un placard non aménagé avec deux portes coulissantes.

TOILETTES

La pièce est borgne.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle bénéficie d'un accès PMR et est équipée d'un plafonnier, d'un W.C. avec abattant et couvercle et d'une douchette avec flexible.

LOTS 226 ET 227 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Depuis le portail d'entrée de la résidence, l'accès aux emplacements se fait en empruntant la rampe d'accès aux emplacements de stationnement extérieurs et après le premier virage à droite, sur une allée parallèle à la rue Gabriel Audisio, en surplomb, il s'agit des deux premières places du deuxième emplacement de stationnement à droite.

TRES IMPORTANT

L'immeuble a été construit en 2014.

Les lieux sont occupés par [REDACTED], propriétaire indivis.

L'eau-chaude est collective (produite par des ballons d'eau chaude installés en sous-sol).

Le chauffage est électrique et individuel.

Les charges de copropriété sont appelées par trimestre et s'élèvent à 330 euros environ.

Le syndic de copropriété est le Cabinet GESPAC dont le siège social est 95 rue Borde à 13008 MARSEILLE (tel. 04.91.61.24.24). La taxe foncière s'élève à environ 1500€.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Madame Cyrielle CIANO en date du 13 octobre 2025 conclut à une superficie de 61.47 m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – date du 21 juillet 2025 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente. Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés font l'objet de dispositions d'urbanisme ci-après littéralement reproduites :

DONNEES D'URBANISME

Le projet du VENDEUR se situe dans le périmètre de la ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE, dont la création résulte des faits, délibérations et actes ci-après relatés.

1/ Zone Opérationnelle : ZAC Des Hauts de Sainte Marthe

Le Conseil Municipal a approuvé le Plan d'Occupation des Sols révisé de la Ville de Marseille lors de sa séance du 22 décembre 2000 par délibération n°00/1411/EUGE.

Cette révision modifie l'usage du secteur de 357 ha, situés au Nord du noyau villageois de Sainte Marthe en autorisant une urbanisation ayant pour objectif de créer un nouveau quartier tout en prenant en compte la dimension patrimoniale remarquable de ce site.

Par délibération n°00/1412/EUGE du 22 décembre 2000, la Ville a également souhaité afin d'assurer une maîtrise optimale des projets dans ce secteur, poursuivre les réflexions et se doter d'un document conseil, lui permettant d'assurer un dialogue constructif avec les acteurs des projets.

Ce document conseil outil d'aide à la décision a été réalisé en 2002 sous la forme d'une étude urbaine et paysagère définissant certaines recommandations et prescriptions environnementales. Il a également permis d'identifier les éléments majeurs de ce

Par délibération n°03/0384/TUGE du 19 mai 2003, le Conseil Municipal a approuvé des objectifs d'aménagement en vue de la définition d'un projet d'aménagement à caractère environnemental dans le secteur des Hauts de Sainte Marthe.

Par délibération n°03/0697/TUGE du 18 juillet 2003, le Conseil Municipal a approuvé un périmètre de sursis à statuer en application de l'article L111.10 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°04/0161/TUGE du 29 mars 2004, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs et les principes d'aménagement définis au projet d'aménagement à caractère environnemental des Hauts de Sainte Marthe et a défini les modalités d'organisation de

“ Est ainsi créée la Zone d'Aménagement Concerté dite “Les Hauts de Sainte Marthe ” dont le périmètre est défini dans le dossier de création joint à la présente.

Est approuvé le dossier de création s'y rapportant et comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.

Le programme prévisionnel indicatif des constructions à édifier dans la zone se compose de la manière suivante :

*- Logements : 2800 logements environ dont 20% de logements sociaux
- équipements publics : 17000m² environ de SHON pour les équipements, sanitaires, sportifs, sociaux et scolaires, crèche maternelle, primaire et secondaire...*

Le régime applicable au regard de la Taxe Locale d'Equipeement sera l'exonération au profit du régime des participations.

Le mode de réalisation choisi, est celui de la convention publique d'aménagement au sens de l'article R.311-6, 2ème alinéa du Code de l'urbanisme ”.

Après consultation la Concession d'Aménagement a été confiée à la SAEML Marseille Aménagement par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006.

2/ Document d'urbanisme applicable

Par arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2000 a été créée la Communauté Urbaine de Marseille, appelée " Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ".

Conformément à l'article L.5215-20 2° a) du Code Général des Collectivités Territoriales, elle exerce les compétences relatives au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille depuis le 31 décembre 2000.

A la demande de la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a prescrit une enquête publique relative la modification du PLU sur le secteur des Hauts de Sainte Marthe.

Cette enquête s'est déroulée du 10 juillet 2006 au 8 septembre 2006.

La commission d'enquête dans son rapport remis le 10 novembre 2006 à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Marseille.

Par délibération n°06/1239/TUGE en date du 11 décembre 2006, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a émis un avis favorable sur la modification n°5 du Pos (secteur des HAUTS DE SAINTE MARTHE).

Par délibération en date du 18 décembre 2006 le Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole a approuvé la modification a du POS.

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

B/ - Servitudes :

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter :

- des titres antérieurs
- de la situation naturelle des lieux
- des règlements d'urbanisme,
- du cahier des charges de la ZAC Les Hauts de Sainte Marthe
- de celles contenues dans l'acte de vente reçu aux minutes de Maître Gilbert FERAUD, notaire à MARSEILLE, le 23 juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1er bureau, le 11 août 2010, volume 2010P n°5259, consistant en diverses servitudes de passages et réseaux;
- des énonciations du règlement de copropriété et notamment de celles concernant des servitudes de passages et réseaux et servitude de cour commune mentionnées dans le règlement de copropriété reçu aux minutes de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, notaire à MARSEILLE, le 10 Juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER Bureau le 25 Juillet 2013 volume 2013P n° 4483 consistant en diverses servitudes de passages, réseaux et cour commune.

Une note contenant le rappel de ces servitudes demeurera annexée aux présentes après mention (**Annexe n°9**)

- des énonciations du modificatif au règlement de copropriété modifiant les servitudes ci-dessus annexée (cf annexe 9) mentionnées dans le modificatif à règlement de copropriété reçu aux minutes de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, notaire à MARSEILLE, le 5 Juin 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1er bureau.

Une note contenant le rappel de ces servitudes demeurera annexée aux présentes après mention (**Annexe n°10**)

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de :

- [REDACTED]

Moyennant la somme de CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (177.000,00 EUR).

A la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Capucine FERAUD, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle de notaires dénommée " Gilbert FERAUD, Capucine FERAUD et Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ", dont le siège est à MARSEILLE, 2A Boulevard de Louvain le 11 juin 2014, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} SPF de Marseille le 20 juin 2014 volume 2014 P n°03699.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient à la Société dénommée [REDACTED] pour les avoir acquis comme suit :

DU CHEF DU VENDEUR

Les biens présentement vendus appartiennent au vendeur :

- Les constructions pour les faire édifier,
- Le terrain pour avoir acquis de :

La société dénommée "**MARIGNAN HABITAT**", Société en nom collectif au capital de 38 125,00 Euros, dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (92300) FRANCE, 70 rue de Villiers, immatriculée au RCS de NANTERRE et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 428 668 230,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilbert FERAUD, notaire associé à MARSEILLE le 10 juillet 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1er bureau le 17 juillet 2009 volume 2009P numéro 3722.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il a été notamment déclaré que l'immeuble vendu était libre de toute inscription.

FILIATION des parcelles

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section 896B numéros 167 et 169 proviennent des faits et actes suivants:

Réunion des parcelles cadastrées section 896B numéros 145, 147 et 148 pour former la parcelle cadastrée section 896B numéro 166

Suivant Document d'arpentage établi par Monsieur Pierre LAROUSSINIE, géomètre Expert à MARSEILLE (13006), 77 rue Dragon sous le numéro 896 548 K,

- La parcelle cadastrée section 896B numéro 145, d'une contenance de 25 ares 06 centiares,

- La parcelle cadastrée section 896B numéro 147, d'une contenance de 14 ares 70 centiares,

- Et la parcelle cadastrée section 896B numéro 147, d'une contenance de 14 ares 70 centiares,

Ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section 896B numéro 166.

Division de la parcelle cadastrée section 896B numéro 166 en six parcelles cadastrées section 896B numéros 167, 168, 169, 170, 171, 172 et 173

Aux termes d'un document d'arpentage établi par Monsieur Pierre LAROUSSINIE, géomètre Expert à MARSEILLE (13006), 77 rue Dragon sous le numéro 896 549 F, il a été procédé à la division de la parcelle cadastrée section 896B numéro 166 d'une contenance de 2 hectares 13 ares 56 centiares en six nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- * section 896B numéro 167 pour une contenance de 13 a 63 ca,
- * section 896B numéro 168 pour une contenance de 10 a 42 ca,
- * section 896B numéro 169 pour une contenance de 1 ha 01 a 66 ca,
- * section 896B numéro 170 pour une contenance de 32 a 93 ca,
- * section 896B numéro 171 pour une contenance de 03 a 88 ca,
- * section 896B numéro 172 pour une contenance de 08 a 73 ca,
- * section 896B numéro 173 pour une contenance de 42 a 31 ca,

Divisions antérieures

Il est ici précisé que :

-la parcelle cadastrée section 896B numéro 145 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section 896B numéro 121 pour une contenance de 00h26a02ca, dont le surplus est cadastré section 896B numéro 144 pour une contenance de 96ca.

-la parcelle cadastrée section 896B numéro 147 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section 896B numéro 131 pour une contenance de 00h28a06ca, dont le surplus est cadastré section 896B numéro 146 pour une contenance de 13a36ca.

-la parcelle cadastrée section 896B numéro 148 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section 896B numéro 126 pour une contenance de 01h94a17ca, dont le surplus est cadastré section 896B numéro 149 pour une contenance de 20a37ca.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage numéro 522Z vérifié et numéroté le 21 juillet 2010 dressé par Monsieur LAROUSSINIE géomètre expert à MARSEILLE (13006) – 77 rue Dragon publié aux termes de l'acte ci-dessous énoncé reçu par Maître Gilbert FERAUD notaire à MARSEILLE le 23 juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1er bureau le 11 août 2010, volume 2010P, numéro 5259.

III - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait à société "MARIGNAN HABITAT", pour en avoir fait l'acquisition, avec d'autres biens étrangers aux présentes, de :

La société dénommée "**COMPAGNIE IMMOBILIERE**", **Société à responsabilité limitée** au capital de 540 000,00 Euros, dont le siège social est à SAINT-GILLES, Gard, (30800), Domaine de Berthaud, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 312 480 205.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilbert FERAUD, notaire à MARSEILLE, le 20 juillet 2004, dont une copie authentique a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 20 août 2004, volume 2004 P, numéro 5825.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte sans recours à un financement hypothécaire.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment que les biens vendus étaient libres de toute inscription.

IV- ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE ENCORE

Du chef de la Compagnie Immobilière

A. Acquisition indivise par PAX PROMENADE et COMPAGNIE IMMOBILIERE

Originellement, ledit immeuble appartenait:

A la société anonyme " PAX PROMENADE " dont le siège était à NICE, 5 promenade des Anglais inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 65 B 169

Et à la société à responsabilité limitée " COMPAGNIE IMMOBILIERE " dont le siège était à BEAUCAIRE Domaine des Huit Clos inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le numéro 78 B 109,

Indivisément à raison de moitié chacune,

Par suite de l'adjudication qui a été prononcée à leur profit suivant jugement rendu en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 18 janvier 1979 sous le nom de Maître MALINCONI, avocat à MARSEILLE, qui leur en a passé déclaration par acte dressé au greffe à la requête de Maître Louis PIN administrateur syndic à NICE agissant en tant que syndic de la liquidation judiciaire de la COMPAGNIE D'ETUDES ET DE TRAVAUX " C.E.T.R.A ", et de Maître Roger ALLIER administrateur syndic à NICE agissant en qualité d'administrateur provisoire de la COMPAGNIE D'ETUDES ET DE TRAVAUX " C.E.T.R.A ", société à responsabilité limitée, ladite compagnie en état de liquidation judiciaire,

CONTRE

La " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION MIRABILIS ", dont le siège était à MARSEILLE, Chemin du Four de Buze et ensuite à PARIS, 21 rue Boyer.

Ledit Maître PIN a été nommé par jugement du Tribunal de Commerce de NICE, en date du 05 juillet 1977, convertissant le règlement judiciaire de la société " C.E.T.R.A " en liquidation de biens.

Ledit Maître ALLIER a été nommé par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de NICE, en date du 03 décembre 1976.

En exécution du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 31 mars 1971 (arrêt du 08 janvier 1975) sur le cahier des charges dressé par Maître PUJOL, avocat au Barreau de MARSEILLE et déposé au greffe du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE.

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal, après surenchère, de DEUX MILLIONS CINQ CENT CINQ MILLE Francs (2.505.000,00 F), outre les frais et charges de l'enchère.

Une expédition dudit jugement d'adjudication a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 17 août 1979, volume 2787, numéro 13.

B. Vente de l'usufruit par la PAX PROMENADE, devenue JULIEN ABECASSIS ET COMPAGNIE, et la COMPAGNIE IMMOBILIERE au profit d'UNION IMMOBILIERE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ARAL notaire à NICE le 04 février 1981 la société à responsabilité limitée " COMPAGNIE IMMOBILIERE " et la société en nom collectif " JULIEN ABECASSIS ET COMPAGNIE " anciennement société anonyme " PAX PROMENADE " ont vendu à la société anonyme " UNION IMMOBILIERE " dont le siège était à MARSEILLE, 275 boulevard National immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous numéro B 055.801.963 (55B196) l'usufruit des immeubles objet du présent acte.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de 2.500.000 francs qui a été payé comptant audit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 24 mars 1981 et 28 avril 1981 volume 3325 numéro 21 suivie d'une attestation rectificative en date du 22 avril 1981 publiée le 28 avril 1981 volume 3351 numéro 6.

C. Licitacion par PAX PROMENADE au profit de la COMPAGNIE IMMOBILIERE, faisant cesser l'indivision sur la nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BOUCOMONT, notaire à BELLERIVE SUR ALLIER, le 07 janvier 2004 et publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 07 avril 2004, volume 2004 P numéro 2357 avec acte rectificatif en date du 21 avril 2004, publié audit bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 14 juin 2004, volume 2004P, numéro 4004.

La société "PAX PROMENADE ", société en nom collectif au capital de 60.979,61 € ayant son siège social à SAINT GILLES (30800), Mas de Rantin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES et identifiée au SIREN sous le numéro 965 801 699,

A vendu à la société " COMPAGNIE IMMOBILIERE ", à titre de licitation faisant cesser l'indivision existant entre eux,
La moitié indivise en nue propriété de l'immeuble objet des présentes,

Moyennant le prix de 857.725,00 €, quittancé dans l'acte à hauteur de 700.000,00 €, le surplus étant stipulé payable au plus tard le 15 avril 2004, sans qu'aucune sureté ou garantie n'ait été prise dans ledit acte.

Etant ici précisé que le surplus a bien été payé ainsi qu'il résulte d'une attestation de la société " PAX PROMENADE " en date du 19 juillet 2004 dont une copie est demeurée jointe et annexée à l'acte reçu par Me Gilbert FERAUD le 20 juillet 2004, sus-analysé.

D. Rachat de l'usufruit par la société COMPAGNIE IMMOBILIERE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles DURAND, notaire associé à MARSEILLE le 19 juillet 2004, la société anonyme " UNION IMMOBILIERE " a cédé à la " COMPAGNIE IMMOBILIERE " tous ses droits en usufruit pour le temps lui restant à courir sur les immeubles objet des présentes.

Cette cession a eu lieu moyennant le prix de 4.000.000,00 € qui a été stipulé payable à terme dans le délai de huit jours de l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèque de MARSEILLE, le 2 septembre 2004, volume 2004P, numéro 6100. Ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 10 mai 2005, volume 2005D, numéro 5931.

Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION MIRABILIS

La " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION MIRABILIS " était propriétaire des biens et droits immobiliers objet du présent acte pour avoir acquis le terrain: Suivant acte reçu par Maître PALMIERI, notaire à MARSEILLE, le 19 décembre 1956, publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 03 janvier 1957 volume 2380 numéro 38 contenant vente par Madame Andrée Anaïs PERRIN née à MARSEILLE le 12 janvier 1894 moyennant le prix de 15.500.000,00 francs;

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges et des conditions de la 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, le 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 – 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 mérule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des charges et des conditions de la 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 un seul lot d'un appartement et de deux emplacements de parkings situés à Marseille (13014), 30 rue Gabriel Audisio, Les Hauts de Sainte Marthe, Résidence Colline Harmonie.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies immobilières dudit Tribunal, 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8 – **SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

A l'audience du Mercredi 1^{er} Avril 2026 à 9h30

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Lundi 17 Novembre 2025.