

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison à usage d'habitation sise à MARSEILLE (13015) 15, boulevard des Grands Pins, cadastrée section 897 I n°31, lieudit 4, Traverse des Bassins pour 9a 6ca

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS
(73.000,00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275.

Ayant pour Avocat Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La SOCIETE GENERALE a consenti à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] un financement destiné à l'acquisition d'une maison à usage de résidence principale située à Marseille (13015) : 15 Bd des Grands Pins, se décomposant comme suit :

- un premier prêt immobilier d'un montant de 173.009,89€ au taux conventionnel de 3,90% l'an (TEG 4,53%) d'une durée de 181 mois comprenant un différé d'amortissement de un mois et un amortissement en 180 mensualités ;
- un second prêt immobilier d'un montant de 196.990,11€ au taux conventionnel de 4,31% l'an (TEG 4,71%) d'une durée de 301 mois comprenant un différé d'amortissement de 1 mois et un amortissement en 300 mensualités.

La société CREDIT LOGEMENT a intégralement garanti ces deux prêts selon accords de cautionnement annexés aux offres de prêts.

De nombreuses échéances n'ayant pas été honorées, la SOCIETE GENERALE a été contrainte de prononcer la déchéance du terme des deux prêts susvisés par lettres recommandées avec avis de réception en date du 29 janvier 2016.

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

- Au titre du prêt d'un montant de 173.009,89€ :
 - la somme de 10.722,86€ selon quittance du 18 août 2015,
 - a somme de 137.076,95€ selon quittance du 10 juin 2016.
- Au titre du prêt d'un montant de 196.990,11€ :
 - la somme de 4.587,40€ selon quittance du 10 août 2015,
 - la somme de 202.076,11€ selon quittance du 10 juin 2016.

Le CREDIT LOGEMENT mettait cependant en demeure Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] d'avoir à régulariser leur situation par lettres recommandées AR des 13 novembre 2015 et 26 mai 2016.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Dans ces conditions, la société CREDIT LOGEMENT, par exploit en date du 21 septembre 2016, a fait citer devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED], aux fins de les voir solidairement condamner à lui régler la somme de 355.110,43€ assortie des intérêts capitalisés au taux légal à compter du 5 août 2016, celle de 2.000€ en application des dispositions de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par jugement en date du 18 Janvier 2018 (RG n°16/11688), le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a notamment :

- condamné solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à verser à la société CREDIT LOGEMENT la somme de 355.110,43 euros avec intérêts au taux légal à compter du 26 Juillet 2016 et capitalisation des intérêts par année entière
- condamné Monsieur [REDACTED] à verser la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ce jugement a été signifié à avocat le 1^{er} Février 2018 et à parties le 5 Février 2018. Il est aujourd'hui définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 6 Mars 2018.

Le règlement desdites sommes n'étant pas intervenu la société CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13), en date du 19 Septembre 2018.

Ce commandement de payer a été publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 7 Novembre 2018 Volume 2018 S n° 113.

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

A MARSEILLE (13015) 15, boulevard des Grands Pins,

Une maison élevée d'un rez-de-chaussée en partie sur caves avec terrasse sur le devant, comprenant une salle à manger, un salon, une cuisine, trois chambres dont une avec mezzanine, une salle d'eau un WC, Terrain autour en nature de jardin
Piscine

Cadastrée section 897 I n°31, lieudit 4 Traverse des Bassins pour 09a 6ca

D'après le procès-verbal de description

Le PV descriptif a été établi par Me FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP P. BRUGIERE – F. MASCRET – S. FORNELLI ET S. SAGLIETTI** le 3 Octobre 2018.

Il est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente, et il en résulte ce qui suit :

EXTERIEUR

L'accès s'effectue par le 15 Boulevard des Grands pins en empruntant un portillon piéton et un portail à double battant.

Le portail ouvre sur une aire de stationnement bitumé longée sur sa gauche par un escalier à longue marche.

Cet escalier est bordé de part et d'autre par des jardins en restanques débouchant sur la gauche sur un abri de jardin.

ABRI JARDIN

Sol : carrelage en état d'usage.

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

Couverture : plaques fibrociment et tuiles

Cette pièce est éclairée par un fenestron simple vitrage.

Equipement :

- un ensemble d'étagères en bois.

L'escalier dessert sur le haut une terrasse recouverte au sol de béton à l'état brut.

Depuis cette terrasse, un passage bitumé donne accès à la piscine située sur l'arrière de la maison.

Le tour de la piscine est entièrement recouvert de dalles.

Un pool house et une tonnelle en métal attenante couverte de plaques de PST viennent compléter l'espace piscine.

POOL HOUSE

Ce pool house se compose d'une grande cuisine, d'un WC et de deux pièces à usage de rangement.

CUISINE

La porte d'entrée en bois est équipée d'une simple serrure.

Sol : carrelage en état d'usage

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

Plafond : bois état d'usage

Cette pièce est équipée de deux ouvertures chacune protégées par des volets en bois.

Equipements :

- un bloc évier un bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un placard sous évier
- un plan de travail dans lequel est encastrée une plaque de cuisson électrique deux plaques
- un four à pizza

TOILETTES

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre un battant cadre bois double vitrage.

Equipements :

- cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale

PREMIERE PIECE A USAGE DE RANGEMENT MITOYENNE AU TOILETTES

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.
Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois un battant double vitrage.

Equipements :

- un ensemble d'étagères murales en bois

DEUXIEME PIECE A USAGE DE RANGEMENT MITOYENNE A LA PRECEDENTE

Sol : ciment à l'état brut.

Murs : à l'état brut.

Equipements :

- un cumulus
- un ensemble d'étagères

Le compteur électrique et le disjoncteur sont placés à l'arrière de la maison en façade.

LOCAL TECHNIQUE PISCINE

Sol : à l'état brut.

Les murs sont à l'état brut.

Couverture : poutre bois et tuiles.

Equipements :

- Pompe de piscine
- Tableau électrique équipé d'une horloge de programmation
- Vanne multivoie regroupant les arrivées d'eau : une vanne pour les skimmers, une vanne pour la bonde de fond et une vanne pour la prise balai
- Filtre

INTERIEUR

La maison se compose :

- D'une véranda
- D'une cuisine
- D'un premier couloir de dégagement desservant un WC, une salle de bains, trois chambres et une pièce à usage de rangement
- D'un second couloir de dégagement desservant un séjour

VERANDA

L'on accède à la véranda en empruntant un escalier extérieur pourvu d'une rambarde maçonnée.

La porte d'entrée en bois est équipée d'une simple serrure centrale.

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

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par trois baies vitrées coulissantes deux vantaux cadre aluminium.

Equipements :

- un radiateur

CUISINE COMMUNIQUANT AVEC LA VERANDA PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- bloc évier un bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- un robinet d'arrivée d'eau
- un placard sous évier deux portes
- un radiateur
- deux placards de rangement fermés chacun par une porte en bois
- un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles
- robinet d'arrivée de gaz.

Le compteur de gaz se trouve sur bd des grands pins.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage cadre PVC.

DEGAGEMENT DESSERVANT UN WC, UNE SALLE DE BAIN, TROIS CHAMBRES ET UNE PIERCE A USAGE DE RANGEMENT COMMUNIQUANT AVEC LA CUISINE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

Les murs sont recouverts jusqu'au $\frac{3}{4}$ de leur hauteur d'un placage en état d'usage.

La peinture située au-dessus du placage est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- un cumulus de marque SAUNIER DUVAL

SALLE DE BAIN

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

Les murs sont recouverts jusqu'à mi-hauteur d'un placage en état d'usage.

La peinture située au-dessus du placage est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- un lavabo surmonté de sa robinetterie

- une douche à l'italienne entièrement carrelée avec sa robinetterie, flexible de douche/douchette
- un radiateur

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage cadre PVC protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

CHAMBRE 1

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

Le bois recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- un radiateur

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois à double battant simple vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois double battant.

CHAMBRE 2 AVEC MEZZANINE

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

Le plafond en bois est en état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre bois simple vitrage protégée à l'extérieur par un volet en bois double battant.

Equipement :

- un radiateur

Cette pièce conduit à une cave et une mezzanine.

CAVE

L'accès est protégé par une porte en bois à double battant

Sol : ciment à l'état brut.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.

Equipements :

- un tableau électrique comprenant deux fusibles

Un escalier en bois nous permet d'accéder à la mezzanine.

MEZZANINE

Le sol est recouvert d'un parquet en état d'usage.

Plinthes en bois : état d'usage.

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

Le plafond en bois est en état d'usage.

La pièce est éclairée par un fenestron cadre bois un battant simple vitrage.

CHAMBRE 3 MITOYENNE A LA SALLE DE BAIN

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.
Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant double vitrage cadre PVC protégée à l'extérieur par un volet en bois double battant.

PIECE A USAGE DE RANGEMENT

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Plinthes carrelées : état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- un ensemble d'étagères en bois fixé au mur

La pièce est éclairée par une fenêtre à un battant cadre bois simple vitrage.

DEUXIEME DEGAGEMENT DESSERVANT LE SEJOUR COMMUNIQUE AVEC LE PREMIER DEGAGEMENT ET LA CUISINE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Sol : carrelage état d'usage

Plinthes carrelées : état d'usage

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage

SEJOUR

L'on accède au séjour depuis le dégagement par un escalier

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

Plinthes carrelées : état d'usage.

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

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

La pièce est éclairée par :

- une baie vitrée trois vantaux coulissants cadre en aluminium double vitrage protégée à l'extérieur par un ensemble de volets en bois.
- une fenêtre à un battant cadre bois simple vitrage protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

Equipements :

- une cheminée foyer fermé

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED].

Ce dernier nous précise que la maison est raccordée au tout à l'égout est entièrement chauffée au gaz.

Que le montant de la taxe foncière est d'environ 1100 euros.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **89,52 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 8 Août 2018 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 Nord 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 Monsieur et Madame [REDACTED] sus nommés, par suite des faits suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Frédéric BRINCOURT, Notaire à MARSEILLE le 31 Mars 2011, publié au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 Avril 2011, volume 2011P n°3241,

[REDACTED]

Moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (370.000,00 €) s'appliquant :

- aux biens mobiliers à concurrence de 18.000 euros,
- au bien à concurrence de 352.000,00 euros,

Ledit prix payé par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours de leur mariage, de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître SARRAZIN, Notaire à MARSEILLE le 14 février 1983,

Moyennant le prix principal de 440.000,00 francs payé comptant, savoir : à concurrence de 221.000,00 francs, payé au moyen d'un prêt CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE, à concurrence de 219.000,00 francs de leurs deniers personnels et quittancé dans l'acte.

A la sûreté et garantie du remboursement du prêt CAISSE D'EPARGNE, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 mars 1983 Volume 162B n° 86 et ayant effet jusqu'au 25 février 2005.

Lequel prêt a été depuis intégralement remboursé, ainsi déclaré par Monsieur et Madame [REDACTED].

Une copie authentique a été publiée au 1 ER Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 15 mars 1983 volume 3952, numéro 5.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, cet immeuble appartenait à titre de bien propre à Madame [REDACTED] pour l'avoir acquis alors qu'elle était célibataire aux termes d'un acte reçu par Maître Octave MOUREN, lors notaire à MARSEILLE, le 30 mai 1956, de :

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 1.100.000,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été publié au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 juin 1956 volume 2299 numéro 28.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges.

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.

Précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété reçu par Me Frédéric BRINCOURT, Notaire à MARSEILLE le 31 Mars 2011, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« PERMIS DE CONSTRUIRE

Le VENDEUR déclare :

- avoir déposé à la Mairie de MARSEILLE une demande de permis de construire pour "extension d'une construction à usage d'habitation".

Le permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de MARSEILLE suivant arrêté n° PC 013 055 84 1 7442 délivré le 7 décembre 1984.

Une copie est demeurée ci-jointe aux présentes.

- que le permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait dans les délais légaux.

PERMIS DE DEMOLIR

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir déposé à la Mairie de MARSEILLE une demande de permis de démolir pour "démolition de locaux annexes".

Le permis de démolir a été accordé par Monsieur le Maire de MARSEILLE suivant arrêté n° PC 013 055 84 1 7555 délivré le 29 janvier 1985.

Une copie est demeurée ci-jointe aux présentes.

ABSENCE DE CONFORMITE

L'extension de la construction du **BIEN** objet des présentes n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le **VENDEUR** le déclare, précisant toutefois que **son achèvement a eu lieu dans le courant de l'année 1995.**

En outre, le **VENDEUR** déclare :

- avoir fait édifier le **BIEN** en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire

- que ce permis n'a fait l'objet ni de retrait ni de recours ;

- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont expressément averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

I- sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement ;

II - sanctions civiles : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement si les travaux ont été achevés avant le 16 Juillet 2006 et de deux ans pour les travaux achevés à compter du 16 Juillet 2006. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme ;

III - sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A— En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B — Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

*C — En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que le **BIEN** a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire. »*

§ 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 DE GRANDE INSTANCE 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 DE GRANDE INSTANCE 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.

§ 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.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une maison à usage d'habitation sise à MARSEILLE (13015) 15, boulevard des Grands Pins, cadastrée section 897 I n°31, lieudit 4, Traverse des Bassins pour 9a 6ca

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en un lot de vente par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely du Tribunal d'Instance Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS (73.000,00 €)**.

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 27 Novembre 2018.