

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE  
Clauses et Conditions**

**Auxquelles seront adjugés en un seul lot, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

Un APPARTEMENT lot numéro 176, situé au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment A,  
Une CAVE lot numéro 165,  
Et un BOX-GARAGE lot numéro 479,

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé Les Jardins de Thalassa sis à MARSEILLE (8<sup>ème</sup> arrondissement), 120 rue du Commandant Rolland avec avenue Ferdinand Flotte,  
Figurant au cadastre de ladite commune :

- section 839 M n°56 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 40a 00ca,
- section 839 M n°73 lieudit « 120 RUE DU COMMANDANT ROLLAND » pour 4ha 84a 07ca,
- section 839 M n°103 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 02a 08ca,
- section 839 M n°107 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 06a 90ca.

**SAISIS A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT**, SA à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 24 471 936 €, inscrite au RCS de Marseille et identifié au SIREN sous le n°B 054 806 542 prise en la personne de son Président du directoire y domicilié, dont le siège social est 75 rue Paradis (13006) MARSEILLE, **venant aux droits de la société dénommée CREDIT DU NORD**, société anonyme au capital de 890.263.248 Euros, immatriculée au RCS de Lille sous le numéro SIREN 456 504 851, dont le siège social est situé 28, place Rihour - 59000 Lille et dont le siège central est situé 59, boulevard Haussmann, 75008 Paris, en vertu d'une convention d'apport partiel d'actif signée le 11 septembre 2012 et approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT le 19 octobre 2012, prise en la personne de son directeur général domicilié audit siège,

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT agissant en qualité de créancier.

**Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites Maître Hubert ROUSSEL, du Cabinet ROUSSEL-CABAYÉ, du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11 a, rue Armeny - 13006 Marseille (Tél.04.91.33.14.59 – [hubert.rousseau@rousselcabaye.fr](mailto:hubert.rousseau@rousselcabaye.fr)),**

**Et pour avocat plaidant Maître Victoria CABAYÉ, du Cabinet ROUSSEL-CABAYÉ, du barreau de TOULON, dont le cabinet se situe 40 avenue des Lecques - 83270 Saint-Cyr-sur-Mer (Tél.04.91.33.14.59 – [victoria.cabaye@rousselcabaye.fr](mailto:victoria.cabaye@rousselcabaye.fr)).**

#### **EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :**

Un acte contenant prêt par le CREDIT DU NORD au profit de [REDACTED] son épouse, reçu par Maître Pascal TATONI, notaire à MARSEILLE, le 30/05/2012, ayant fait l'objet d'un avenant sous seing privé le 21/10/2015,

#### **FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a fait délivrer un commandement par le ministère de Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE (13006), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 21/10/2021.

Ce commandement de payer contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire:

- 1°) La constitution de Maître Hubert ROUSSEL, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 11 A rue Armény à MARSEILLE (13006) pour la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT avec élection de domicile en son cabinet,*
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;*
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;*
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;*
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de l'extrait cadastral modèle 1.*
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE;*
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;*

8°) *L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;*

9°) *La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;*

10°) *L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;*

11°) *L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à MARSEILLE (6ème), Palais Monthyon, Place Monthyon.*

12°) *L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi;*

13°) *L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 et suivants du Code de la Consommation.*

14°) *Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.*

Le commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été déposé aux fins de publication le 15/12/2021, pour valoir saisie, au troisième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE, sous les références suivantes : volume 2021 S n°176. Il est actuellement en cours de publication.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant exploit de Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice à MARSEILLE, en date des 09/11/2021 et 16/11/2021.

Le troisième bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré le 16/12/2021 un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. Cet état hypothécaire sera déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

L'assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à l'audience d'orientation du mardi 29/03/2022 a été délivrée auprès du débiteur le 31/01/2022 suivant acte de Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale sauf MEMOIRE de **448 710,54 €** arrêtée au 22/07/2021 décomposée comme suit :

1742 / 1 PRET IMMOBILIER CLASSIQUE Réf. 131804136002EUR Compte N. 04295131804	
Prêt consenti le 05/01/2016 Montant initial 475071.43 EUR	
Déchéance du terme prononcée le 01/10/2020	
Echéance(s) Impayée(s)	24 810.38 EUR
Capital Restant Dû	389 711.32 EUR
Intérêts sur CRD	
EURIBOR 3 MOIS +2,20000 %	
du 01/10/2020 au 22/07/2021	6 809.04 EUR
Indemnités 7%	27 279.80 EUR
Total outre mémoire	448 710.54 EUR
Intérêts du 23/07/2021 jusqu'à la date effective de paiement	MEMOIRE

Le taux des intérêts moratoires courant à compter du 23/07/2021 jusqu'à parfait paiement correspond au taux EURIBOR 3 mois + 2,2% l'an.

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sera déposée au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

\*

## **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

### **1/ Désignation**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé Les Jardins de Thalassa sis à MARSEILLE (8<sup>ème</sup> arrondissement), 120 rue du Commandant Rolland avec avenue Ferdinand Flotte,

Figurant au cadastre de ladite commune :

- section 839 M n°56 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 40a 00ca,
- section 839 M n°73 lieudit « 120 RUE DU COMMANDANT ROLLAND » pour 4ha 84a 07ca,
- section 839 M n°103 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 02a 08ca,
- section 839 M n°107 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 06a 90ca,

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 MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, le 27 avril 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 26 mai 1970 volume 6242 numéro 1.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 24 août 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 septembre 1970, volume 6423, numéro 7.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 26 août 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 septembre 1970, volume 6428, numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 5 novembre 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 décembre 1970, volume 6555, numéro 13.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 8 février 1971 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 3 mars 1971, volume 4, numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 17 février 1971 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 avril 1971, volume 40, numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 17 février 1971 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 avril 1971, volume 40, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 7 avril 1971 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 juin 1971, volume 124, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 12 mai 1971 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 juin 1971, volume 124, numéro 12.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 20 janvier 1972 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 février 1972, volume 457, numéro 7.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 27 octobre 1976 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 novembre 1976, volume 2523, numéro 7.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 8 juillet 1986 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 22 juillet 1986, volume 1986P, numéro 4937.

- aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 4 décembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 janvier 2007, volume 2007P, numéro 419.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 15 juillet 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 août 1970, volume 6380, numéro 14.

Etant ici précisé que le règlement intérieur de la copropriété a été déposé au rang des minutes de Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE le 8 octobre 1990 publié au même bureau le 23 novembre 1990 volume 90P numéro 9471.

A été déposé aux termes d'un second acte de dépôt de pièce reçu par le même notaire le 4 juin 1998 publié au même bureau le 15 juillet 1998 volume 1998P numéro 5769, le procès verbal d'Assemblée Générale du 12 janvier 1998.

- aux termes d'acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 13/09/2016 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau

du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 17/10/2016 volume 2016 P n°8832,

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 07/10/2016 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 08/11/2016 volume 2016 P n°9592,

La désignation du (ou des) lot(s) de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Pascal TATONI, notaire associé à MARSEILLE, le 30/05/2012, dont il sera parlé en l'origine de propriété ci-après, est la suivante :

**« LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE CINQ (165) :**

*La cave portant le numéro D1 sur les plans, située dans l'immeuble A cage D au niveau plus trois,  
Et les cinq / cent millièmes (5/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.*

**LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE SEIZE (176) :**

*Un appartement de cinq pièces principales situé dans l'immeuble A cage D au niveau plus quatre à gauche,  
Et les quatre cent quatre-vingt-neuf / cent millièmes (489/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.*

**LE LOT NUMERO QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF (479) :**

*Le box-garage portant le numéro 38 ouest sur les plans, situé au niveau plus deux dans l'immeuble A cage garage.  
Et les vingt-trois / cent millièmes (23/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. »*

Les lots de copropriété mis en vente, plus amplement désignés dans le procès-verbal descriptif établi par Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE les 09/11/2021 et 16/11/2021, et dans le certificat de superficie établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 16/11/2021, consistent en un APPARTEMENT, une CAVE et un BOX-GARAGE :

**■ UN APPARTEMENT**

Un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment A, à droite en sortant de l'ascenseur comprenant :

- \* Séjour / entrée
- \* Balcon 1
- \* Cuisine
- \* Dégagement



- \* Dressing 1
- \* Chambre 1
- \* Chambre 2
- \* Balcon 2
- \* Dressing 2
- \* WC
- \* Couloir 1
- \* Salle de bains / WC
- \* Chambre 3
- \* Couloir 2
- \* Salle d'eau
- \* Chambre 4

Il forme avec les quatre cent quatre-vingt-neuf / cent millièmes (489/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales le **lot numéro CENT SOIXANTE SEIZE (176)** de la copropriété.

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 16/11/2021, mentionnée ci-dessus, la surface privative Loi Carrez de l'appartement est de : **157,82m<sup>2</sup>**.

Cet appartement comporte en outre deux balcons dont les superficies respectives sont de **34,75m<sup>2</sup>** et de **15,25m<sup>2</sup>**.

#### ■ UNE CAVE :

Il résulte du procès-verbal descriptif établi par Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE les 09/11/2021 et 16/11/2021 :

*« Depuis le niveau 3, porte de gauche en arrivant de l'Ouest, on accède à couloir dans lequel se trouve porte 174, où se trouvent plusieurs caves, dont celle de l'appartement, dernière en fond de couloir, numérotée D1 (...) »*

Elle forme avec les vingt-trois / cent millièmes (23/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales le **lot numéro CENT SOIXANTE CINQ (165)** de la copropriété.

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 16/11/2021, mentionnée ci-dessus, la surface de cette cave est de : **7m<sup>2</sup>**.

#### ■ UN BOX GARAGE :

Il résulte du procès-verbal descriptif établi par Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE les 09/11/2021 et 16/11/2021 :

« Depuis le niveau 2, par la porte située à gauche en arrivant de l'Ouest, on accède à la zone de parkings en fond de couloir.

Le box garage se situe dans la partie Nord de l'enfilade, il est identifié par un numéro 38, juste après les tuyaux d'incendie côté Ouest (...) »

Il forme avec les cinq / cent millièmes (5/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales le lot numéro QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF (479) de la copropriété.

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 16/11/2021, mentionnée ci-dessus, la surface de cette cave est de : **14,60m<sup>2</sup>**.

\*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**Le procès-verbal descriptif établi par Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE les 09/11/2021 et 16/11/2021, et le certificat de superficie établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 16/11/2021, demeureront ci-après annexés.**

## **2/ Occupation et baux**

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé, les biens sont occupés par les propriétaires et leur famille.

**L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.**

## **3/ Syndic de copropriété**

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé le syndic de la copropriété est la société SQUARE HABITAT.

Les biens et droits immobiliers figurent de la façon suivante sur l'extrait cadastral modèle 1 ci-après littéralement retranscrit :

Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance du SPDC  
Tél : 0800 400 190  
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00  
Courriel : esi.orleans.ADapdo@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/03/2021  
validité six mois à partir de cette date

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER MARSEILLE SUD

SF2101363346

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 013			Commune : 208 MARSEILLE REVE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	S S	Désignation nouvelle		
							N° de DA	Section	n° plan
839 M	0006			AV FERDINAND FLOTTE	0ha40a00ca				
839 M	0073			120 RUE DU COMMANDANT ROLLAND	4ha84a07ca				
839 M	0103			AV FERDINAND FLOTTE	0ha02a09ca				
839 M	0107			AV FERDINAND FLOTTE	0ha06a00ca				
839 M	0056	001	165	5/ 100000					
839 M	0056	001	176	469/ 100000					
839 M	0056	001	479	23/ 100000					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 43 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens présentement saisis appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis, pour le compte de leur communauté, de :

Suivant acte reçu par Maître Pascal TATONI, notaire associé à MARSEILLE, le 30/05/2012 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 08/06/2012 volume 2012 P n°4884.

L'origine propriété antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte susvisé, sera littéralement retranscrite dans une note qui demeurera ci-après annexée.

### DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

\*\*\*

### **. Conseil National des Barreaux**

#### **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat**

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-05-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009- JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publiée par Décision du 13 février 2019, JO n°0056 7 mars 2019

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat  
Article 12- Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2008,

Article modifié par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publié par Décision du 13 février 2019, JO n°0056 7 mars 2019.

## **Dispositions communes**

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

## **Enchères**

**12.2** L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association Syndicale Libre.

## Règlement Intérieur National (RIN)

### Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE<sup>1</sup>

### Chapitre Ier : Dispositions générales

#### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous

<sup>1</sup> Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)

- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

#### **Chapitre II : Enchères**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.



L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

#### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau

de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

#### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
  - b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
- le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

#### **Chapitre V : Clauses spécifiques**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **CLAUSE DEROGATOIRE**

Par dérogation avec les conditions générales ci-dessus reproduites, il est prévu que la radiation des inscriptions grevant l'immeuble sera à la diligence et à la charge exclusives de l'adjudicataire qui ne pourra pas en demander remboursement.

\* \*

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en un seul lot, sur la mise à prix de :

**CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 €)**

Fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

### **A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

## **B/ AUTRES CLAUSES**

Le futur adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses, charges, conditions, servitudes et obligations résultant des notes de renseignements d'urbanisme, et ce quelle que soit l'importance de celles-ci.

Il devra les respecter, les exécuter et en faire son affaire personnelle, sans recours aucun contre quiconque.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de vente.

A cet effet il lui appartiendra de se renseigner directement auprès des locataires ou occupants des locaux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative exacte de ces mêmes locataires ou occupants.

Les renseignements qui pourront être fournis par l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne vaudront qu'à titre de simples renseignements et ne pourront en aucune manière engager sa responsabilité.

Par le fait même de son adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir une exacte et complète connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé de plein droit dans les obligations du vendeur.

\*

En outre, toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

\*

## **DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION**

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet, si les conditions sont remplies, de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.



En particulier il est précisé que selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

**Article 108 :**

Le titre 1<sup>o</sup>/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

**Article L 616 :**

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

**PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

Le rédacteur du cahier des conditions de la vente informe le futur adjudicataire qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1<sup>o</sup> 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 au futur adjudicataire de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur

délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

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

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

\*\*\*

#### **PIECES JOINTES**

Procès-verbal descriptif avec certificat de superficie

Copie réduite de l'extrait de plan cadastral

Note sur origine de propriété antérieure

**Ainsi fait et dressé par Maître Hubert ROUSSEL**

**Avocat poursuivant**

**A MARSEILLE le 01/02/2022**



## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DE SUPERFICIE SUR ORDONNANCE

Pour tentative le NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN et encore le

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE MARDI SEIZE NOVEMBRE

### A LA REQUÊTE DE :

SA SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT, immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 054 806 542, ayant son siège social 75 rue Paradis à MARSEILLE (13008), agissant poursuites et diligences de son Président légal, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits du CREDIT DU NORD, Société anonyme immatriculée au RCS de Lille sous le numéro 456 504 851 dont le siège social se situe 28 Place de Rihour 59000 LILLE et le siège central 59 Boulevard Haussmann 75008 PARIS, en vertu d'une convention d'apport partiel d'actif signée le 11/09/2012 à Marseille et approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT du 19/10/2012, Ayant pour avocat constitué pour le présent et ses suites

### AGISSANT EN VERTU DE :

un acte notarié en forme exécutoire dressé le 30 mai 2012 par Maître Pascal TATONI, notaire à Marseille y exerçant 89 Avenue du Prado au sein de la SCP Marc SALADINI et Pascal TATONI,

Suite à un commandement aux fins de saisie immobilière resté sans effet depuis plus de huit jours ;

**Nous, SCP P.ABEILLE – R.GASCOIN – M.MUSSO, Huissiers de Justice Associés dont le siège est 4, Rue Stanislas Torrents 13006 MARSEILLE**

Afin de procéder à la description des biens, nous nous sommes rendus ce jour, 120 rue du Commandant Rolland à Marseille (13008), accompagnés de \_\_\_\_\_ de la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, mandatée pour effectuer le métrage du bien.

### DESIGNATION DANS L'ACTE

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé Les Jardins de Thalassa sis à Marseille (8<sup>ème</sup> arrondissement), 120 rue du Commandant Rolland avec avenue Ferdinand Flotte, Figurant au cadastre de ladite commune :

- Section 839 M n°56 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 40a 00 ca,
- Section 839 M n°73 lieudit « 120 RUE DU COMMANDANT ROLLAND » pour 4ha 84a 07 ca,
- Section 839 M n°103 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 02a 08ca
- Section 839 M n° 107 lieudit « AV FERDINAND FLOTTE » pour 0ha 06a 90ca

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 MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 27 avril 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 26 mai 1970 volumes 6242 numéro 1.

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

- aux termes d'un acte reçu par maître MOTTA, notaire à MARSEILLE le 24 avril 1970 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 septembre 1870, volume 8423, numéro 7.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, notaire à MARSEILLE le 28 août 1870 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 septembre 1970, volume 8428, numéro 3.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTA, notaire à MARSEILLE le 6 novembre 1870 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 décembre 1870, volume 0566, numéro 13.
- aux termes d'un acte reçu par maître MOTTA, notaire à MARSEILLE le 17 février 1971 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 3 mars 1871, volume 4, numéro 3.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTTE, notaire à MARSEILLE le 17 février 1071 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 8 avril 1071, volume 40, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, Notaire à MARSEILLE le 17 février 1871 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE Le 5 avril 1071, volume 40, numéro 17.
- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, notaire à MARSEILLE le 7 avril 1071 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 juin 1671, volume 124, numéro 11.
- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, notaire à MARSEILLE le 12 mai 1971 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 15 juin 1671, volume 124, numéro 12.
- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, notaire à MARSEILLE le 20 janvier 1972 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 février 1972, volume 457, numéro 7.
- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, notaire à MARSEILLE le 27 octobre 1976 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 novembre 1976, volume 2523, numéro 7.
- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, notaire à MARSEILLE le 8 juillet 1986 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 22 juillet 1986, volume 1986P, numéro 4937.
- aux termes d'un acte reçu par Maitre SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 4 décembre 2006 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 janvier 2007, volume 2007P, numéro 419.
- aux termes d'un acte reçu par maitre MOTTA, notaire à MARSEILLE le 16 juillet 1670 dont une copie authentique a été publié au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 août 1070, volume 8380, numéro 14.

Étant ici précisé que le règlement intérieur de la copropriété a été déposé au rang des minutes de maitre MALAUZAT notaire à MARSEILLE le 8 octobre 1990 publié au même bureau le 23 novembre 1990 volume 90P numéro 9471.

A été déposé aux termes d'un second acte de dépôt de pièce reçu par le même notaire le 4 juin 1998 publié au même bureau le 15 juillet 1998 volume 1998 numéro 5769, le procès-verbal d'assemblée générale du 12 janvier 1998.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 13 septembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 17 octobre 2016 volume 2016P n°8832

Aux termes d'un acte reçu par Maitre MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 7 octobre 2016, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 8 novembre 2016, volume 2016P n°9592,

**LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE CINQ (165) :**

La cave portant le numéro D1 sur les plans, située dans l'immeuble A cage D au niveau plus trois, et les cinq/cent millièmes (5/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE SEIZE (176) :**

Un appartement de cinq pièces principales situé dans l'immeuble A cage D au niveau plus quatre à gauche, et les quatre-cent-quatre-vingt-neuf / cent millièmes (489/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF (479) :**

Le box-garage portant le numéro 38 ouest sur les plans, situé au niveau plus deux dans l'immeuble A cage garage, et les vingt-trois / cent millièmes (23/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le bien est occupé par \_\_\_\_\_ propriétaires, et leurs enfants. Sur place, j'ai rencontré \_\_\_\_\_ avec qui j'avais pris rendez-vous, et auxquels j'ai expliqué la raison de ma présence et présenté \_\_\_\_\_ Les époux \_\_\_\_\_ m'ont alors invité à entrer pour réaliser ma mission.

**DESCRIPTION**

L'appartement se trouve bâtiment A, porte D, étage numéro 4, à droite en sortant de l'ascenseur.

On y accède par une grande porte en bois, muni d'une tringle trois points et d'un œilleton (photo 1). Il existe aussi une porte de service.

On entre directement dans une pièce à vivre.

#### **Séjour / Entrée (photos 2 à 4).**

La pièce est partagée en deux, une partie « entrée » à l'Est démarquée par une demi-cloison d'une partie « séjour » à l'Ouest. Elle est ouverte côté Ouest par une baie vitrée sur un balcon.

La partie « séjour » mesure 44,13m<sup>2</sup>. La partie « entrée » mesure 5,12m<sup>2</sup>.

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur beige, en bon état, assorti de plinthes.

Les murs sont peints en blanc, ainsi que les plafonds. Une partie du plafond est un faux plafond, avec spots d'éclairage intégrés, peint en rouge.

En outre, il y a une grille de climatisation, comme dans la plupart des pièces.

#### **Balcon 1 (photos 5 et 6).**

On y accède notamment depuis le séjour / entrée.

Ce balcon terrasse donne sur un jardin Ouest, et côté vue mer.

Il est revêtu d'un carrelage de couleur gris, en état d'usage, et fermé par garde-corps métallique fondé sur un petit muret.

Il mesure 34,75m<sup>2</sup>.

Le plafond est habillé d'un caillebotis bois, avec éclairage intégré, en état d'usage, et équipé de stores bannes sur toute sa longueur.

#### **Cuisine (photos 7 à 10).**

On y accède depuis le séjour / entrée par une porte située à droite en entrant, et un petit couloir de service dans lequel se trouve la porte de service, muni d'une serrure trois points.

Dans ce couloir, le sol est revêtu d'un carrelage beige, avec plinthes assorties, les murs étant habillés d'une tapisserie ancienne. Il est éclairé électriquement.

À la suite se trouve la cuisine proprement dite, ouverte par une baie vitrée sur un balcon côté Est.

Elle mesure 15,23m<sup>2</sup>.

Dans cette cuisine, le sol est habillé du même carrelage beige, les murs étant également habillés de carrelage jusqu'à mi-hauteur, et sont peints en beige au-dessus.

La peinture du plafond est dégradée, comme ayant subi un dégât des eaux.

#### **Dégagement (photo 11).**

On y accède depuis du séjour / entrée par une porte à droite. Il mesure 5,38m<sup>2</sup>. Il est éclairé électriquement.

Dans ce dégagement, le sol est, dans la continuité du séjour / entrée, habillé d'un carrelage de couleur beige et, revêtu d'une moquette sur la partie gauche de la pièce, les murs étant revêtus d'un papier peint comme dans tous les couloirs.

Ce dégagement distribue le dressing 1, la chambre 1, la chambre 2, le dressing 2, les WC et le couloir 1.

#### **Dressing 1 (photo 12).**

On y accède depuis le dégagement sus-décrit par une porte à droite, côté sud.

Il mesure 3,77m<sup>2</sup>.

Cette pièce noire, à usage de rangement, est encombrée, et éclairée électriquement.

#### **Chambre 1 (photo 13).**

On y accède depuis le dégagement sus-décrit, par une porte face au séjour / entrée.

Cette pièce est ouverte sur le balcon côté Est par une baie vitrée. Elle mesure 17,28m<sup>2</sup>.

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur bleue, les murs d'un papier peint.

Cette pièce est éclairée par une grande baie vitrée, il n'y a pas d'éclairage électrique au plafond.

#### **Chambre 2 (photos 14 et 15).**

Il s'agit d'une petite chambre à laquelle on accède par le dégagement sus-décrit par une porte située de face au fond dans l'angle nord-est du dégagement. Elle mesure 9,97m<sup>2</sup>.

Cette pièce est éclairée sur le balcon côté Est par une baie vitrée, outre un plafonnier.

Le sol est revêtu de moquette, et les murs de papier peint.

#### **Balcon 2, côté Est (photos 16 à 18).**

Ce balcon est au niveau rez-de-jardin, au-dessus des garages, la voie de circulation se trouvant un niveau en contrebas.

Ce balcon est commun à la chambre 1 et à la cuisine. Il mesure 15,25m<sup>2</sup>.

Le sol est revêtu d'un dallage de couleur gris, et fermé d'un garde-corps métallique fondée sur un petit muret.

Au plafond, un caillebotis bois relativement ancien, auquel est ajouté un store-banne, mais uniquement devant les fenêtres de la cuisine.

Au fond de ce balcon en enfilade, côté Nord, il se trouve une porte fermée portant la mention « sécurité incendie - issue de secours ».

#### **Dressing 2 (photo 19).**

On y accède depuis le dégagement, côté gauche en fond de couloir. Le sol est revêtu de moquette, l'éclairage est électrique. Ce dressing est à usage de penderie.

Il mesure 3,60m<sup>2</sup>.

#### **WC (photos 20 et 21).**

On y accède du même dégagement, porte face au dressing 1. La pièce mesure 1,80m<sup>2</sup>.

Le sol est revêtu d'un carrelage, petites faïences de couleur bleue, comme les murs jusqu'à mi-hauteur. Le haut des murs et le plafond sont revêtus d'un papier peint, abimé et décollé par un dégât des eaux.

La pièce est éclairée électriquement, elle est équipée d'un WC toilettes à effet d'eau, et d'un petit lavabo.

#### **Couloir 1 (photos 22 et 23).**

On y accède depuis la deuxième partie du dégagement par une porte située côté Ouest.

Ce couloir dessert une salle de bain / WC, le couloir 2 et la chambre 3.

Le sol de ce couloir est revêtu d'une moquette, les murs étant revêtus d'un papier peint. L'éclairage est électrique, au plafond.

Il mesure 5,05m<sup>2</sup>.

**Salle de bains / WC (photos 24 à 26).**

On y accède du couloir 1 par la première porte à droite, côté Nord.

Le sol revêtu d'un carrelage, ainsi que les murs amis hauteur, le haut des murs et plafonds étant pas.

Elle mesure 4,97m<sup>2</sup>.

Cette pièce est éclairée électriquement, est équipée d'un WC effet chasse d'eau, d'une baignoire, et d'un meuble dans lequel se trouve un lavabo.

**Chambre 3 (photos 28 et 29).**

On n'y accède depuis le couloir 1 par une porte située au fond de couloir côté Ouest.

Cette chambre est éclairée par une baie vitrée ouverte sur le balcon terrasse ouest.

Le sol est revêtu de moquette, les murs de papier peint ancien, le faux plafond accueillant un éclairage électrique.

Elle mesure 16,71m<sup>2</sup>.

**Couloir 2 (photo 30).**

On y accède depuis le couloir 1 par une porte située droite, à côté de la salle de bains / WC.

Ce couloir se dirige vers le Nord. Dans celui-ci, il y a un placard intégré, portes métalliques accordéon.

Il mesure 4,50m<sup>2</sup>.

Ce couloir distribue une salle d'eau et la chambre 4.

**Salle d'eau (photos 31 à 33).**

On y accède par une porte située face, fond de couloir 2, côté Nord.

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur gris, d'aspect récent.

Les murs sont revêtus d'un carrelage couleur beige jusqu'au plafond, faux plafond avec spots d'éclairage intégrés.

Elle mesure 4,61m<sup>2</sup>.

Cette pièce est équipée d'une douche à l'italienne, et d'un meuble vasque évier.

**Chambre 4 (photos 34 à 36).**

On y accède par une porte côté gauche en fond de couloir 2.

Cette chambre est éclairée par une baie vitrée ouverte sur le balcon côté Ouest.

Le sol est revêtu de la même moquette, et sur les murs du même papier peint.

Elle mesure 15,70m<sup>2</sup>.

**Cave – niveau 3 (photo 38).**

Depuis le niveau 3, porte de gauche en arrivant de l'Ouest, on accède à couloir dans lequel se trouve porte 174, où se trouvent plusieurs cave, dont celle de l'appartement, dernière en fond de couloir, numérotée D1.

Cette cave est fermée par trois serrures.

Il s'agit d'une grande cave éclairée électriquement avec un pilier au centre.

L'ensemble est en béton, murs badigeonnés de blanc.

Elle mesure 7m<sup>3</sup>.

#### **Box – Garage (photo 39).**

Depuis le niveau 2, par la porte située à gauche en arrivant de l'Ouest, on accède à la zone de parkings en fond de couloir.

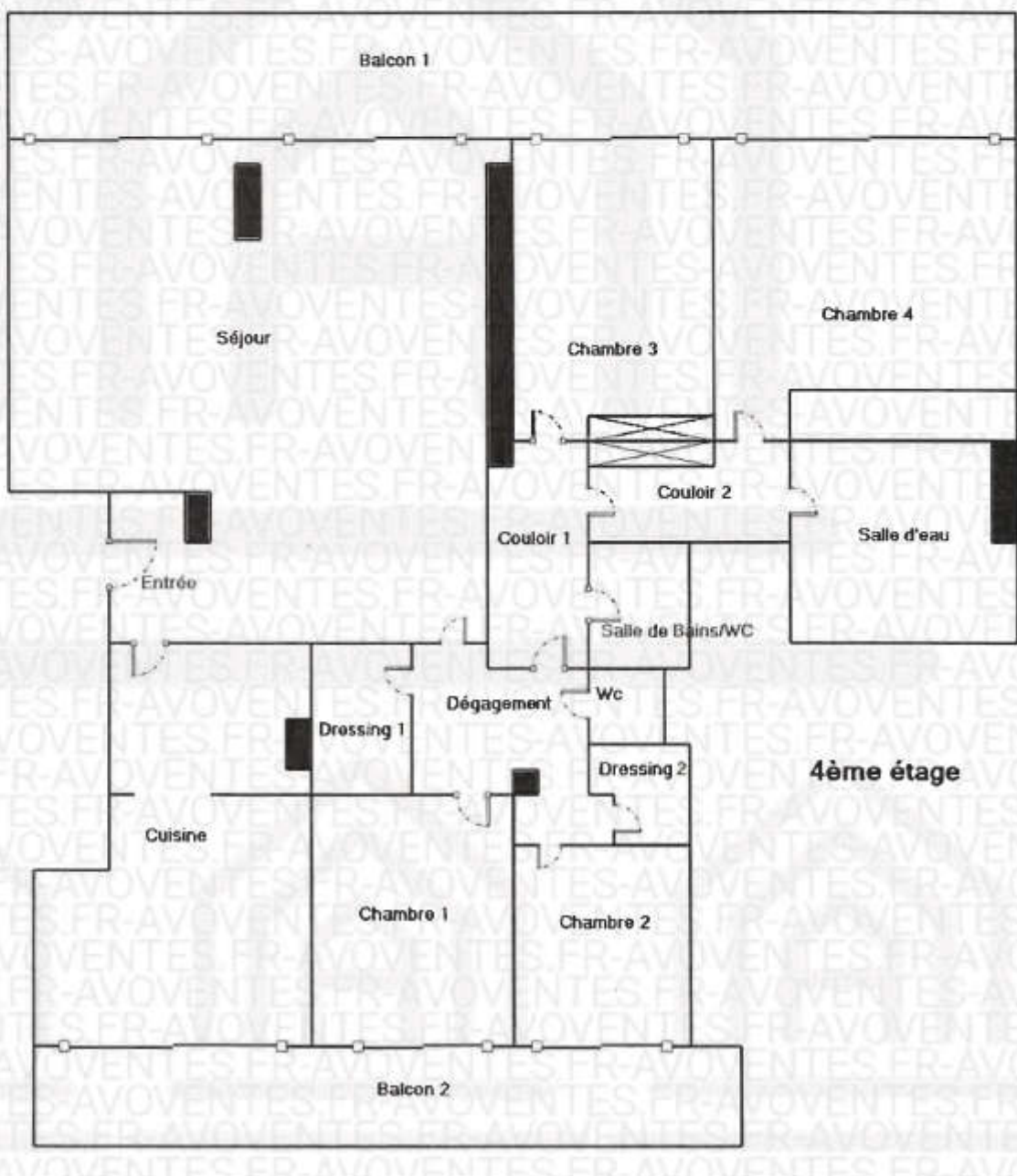
Le box garage se situe dans la partie Nord de l'enfilade, il est identifié par un numéro 38, juste après les tuyaux d'incendie côté Ouest.

Il est fermé par une porte métallique à contrepoids, et est libre d'occupation.

Il mesure 14,60m<sup>2</sup>.

Il m'est indiqué par les propriétaires que le niveau de charges est d'environ 1000 € par mois, y compris le chauffage au sol. Le syndic m'est indiqué être SQUARE HABITAT.

### **CROQUIS DE LOCALISATION**





Et à même requête et élection de domicile que dessus, nous dressons le procès-verbal de surface, en application de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du Décret n°97-532 du 23 Mai 1997 à savoir :

**NATURE DE CHAQUE SOUS PARTIE PRIVATIVE**

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Niveau 4 - Entrée	5.12	5.12	
Niveau 4 - Séjour	44.13	44.13	
Niveau 4 - Balcon 1	0	34.75	
Niveau 4 - Cuisine	15.23	15.23	
Niveau 4 - Dégauchement	5.38	5.38	
Niveau 4 - Dressing 1	3.77	3.77	
Niveau 4 - Chambre 1	17.28	17.28	
Niveau 4 - Chambre 2	9.97	9.97	
Niveau 4 - Balcon 2	0	15.25	
Niveau 4 - Dressing 2	3.6	3.6	
Niveau 4 - Wc	1.8	1.8	
Niveau 4 - Couloir 1	5.05	5.05	
Niveau 4 - Salle de Bains/WC	4.97	4.97	
Niveau 4 - Chambre 3	16.71	16.71	
Niveau 4 - Couloir 2	4.5	4.5	Dont 1.00m <sup>2</sup> de placard
Niveau 4 - Chambre 4	15.7	15.7	Dont 1.17m <sup>2</sup> de placard
Niveau 4 - Salle d'eau	4.61	4.61	
Niveau 3 - Cave N° D1	0	7	
Niveau 2 - Box-Garage N° 38	0	14.6	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale: 157.82 m<sup>2</sup> (cent cinquante-sept mètres carrés quatre-vingt-deux)**

**Surface au sol totale: 229.42 m<sup>2</sup> (deux cent vingt-neuf mètres carrés quarante-deux)**

Sur quoi j'ai dressé le présent procès-verbal en deux originaux sur 8 pages, auquel j'ai annexé 39 photographies et une copie de plan cadastral pour faire et valoir ce que de droit.

**Cout du présent acte**

Honoraires	295,94 €
Transport	7,67 €
HT	303,61 €
TVA	60,72 €
TTC	364,33 €
Taxe	14,89 €
Coût	379,22 €

Romain GASCOIN



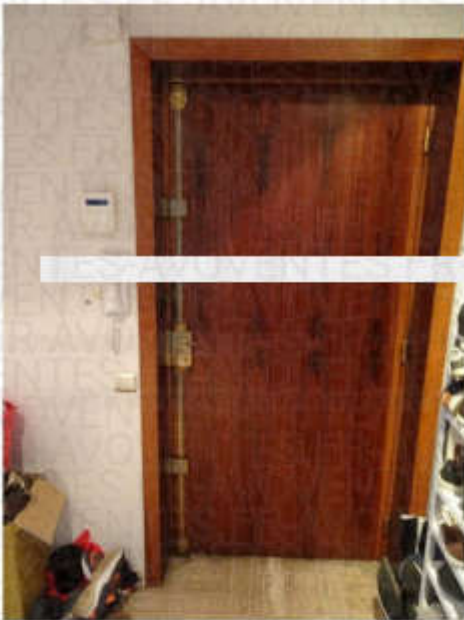


Photo - 1

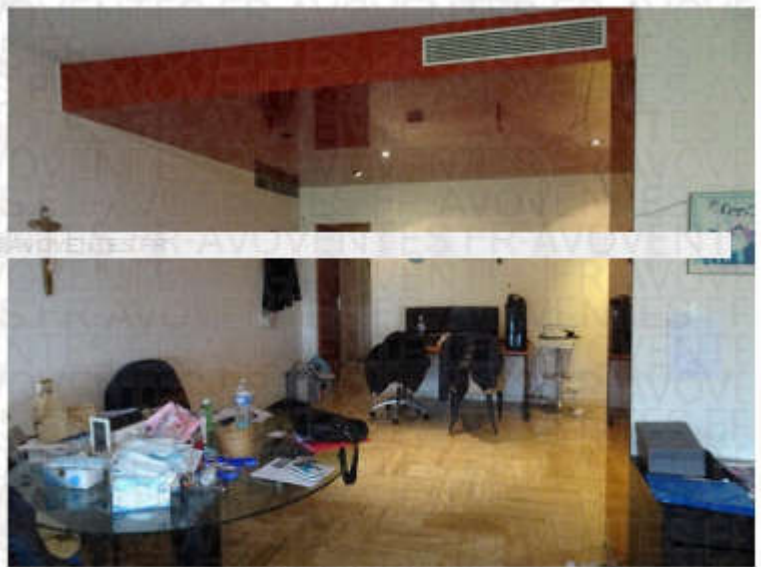


Photo - 2



Photo - 3



Photo - 4



Photo - 5



Photo - 6



Photo - 7



Photo - 8



Photo - 9



Photo - 10



Photo - 11



Photo - 12



Photo - 13



Photo - 14



Photo - 15



Photo - 16



Photo - 17



Photo - 18



Photo - 19



Photo - 20



Photo - 21



Photo - 22



Photo - 23



Photo - 24



Photo - 25

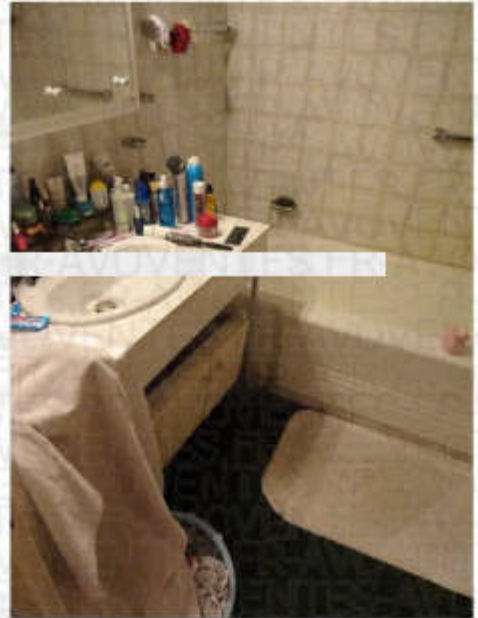


Photo - 26



Photo - 27



Photo - 28

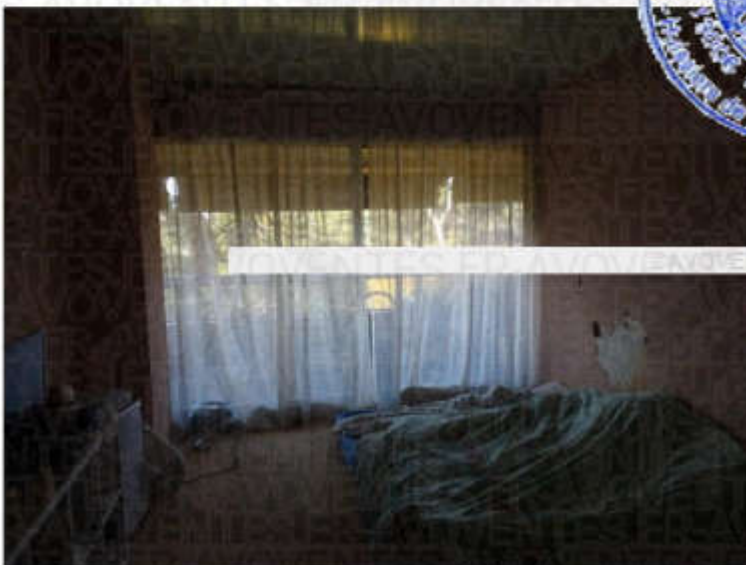


Photo - 29



Photo - 30





Photo - 31



Photo - 32



Photo - 33

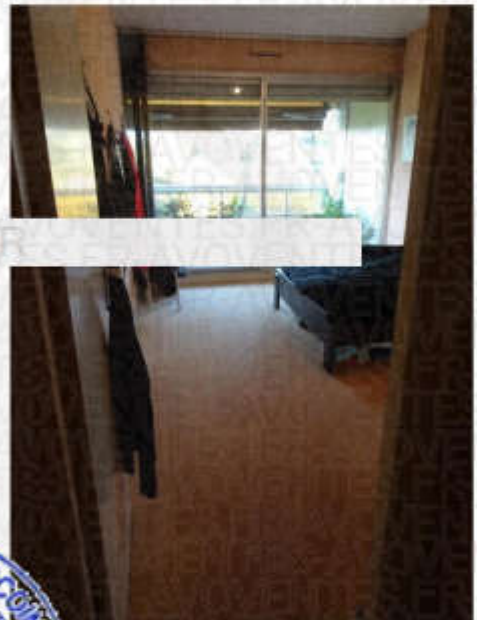


Photo - 34



Photo - 35



Photo - 36



Photo - 37



Photo - 38



Photo - 39







## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2111-0991-FB  
Date du repérage : 16/11/2021  
Heure d'arrivée : 08 h 30  
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Bouches-du-Rhône**

Adresse : ..... **Les Jardins de Thalassa  
120 rue du Commandant Rolland (176  
(Appartement), 165 (Cave), 479  
(Garage))**

Commune : ..... **13008 MARSEILLE 08  
Section cadastrale 839M, Parcelle(s)  
n° 56, 73, 103 & 107,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Bat. D; Etage 4 Lot numéro 176  
(Appartement), 165 (Cave), 479  
(Garage),**

### Désignation du propriétaire

Désignation du  
Nom et prénom

Adresse : .....

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP ABEILLE-GASOIN-MUSSO  
(Huissiers de Justice Associés)**

Adresse : ..... **4 rue Stanislas Torrents 13006  
MARSEILLE**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **DIAGNOSTICS & EXPERTISES**

Adresse : ..... **40 BIS RUE VERT CLOS  
13015 MARSEILLE**

Numéro SIRET : ..... **880473384**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MMA**

Numéro de police et date de validité : ..... **114.231.812 / 31/12/2021**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale: 157.82 m<sup>2</sup> (cent cinquante-sept mètres carrés quatre-vingt-deux)  
Surface au sol totale: 229.42 m<sup>2</sup> (deux cent vingt-neuf mètres carrés quarante-deux)**

**Résultat du repérage**

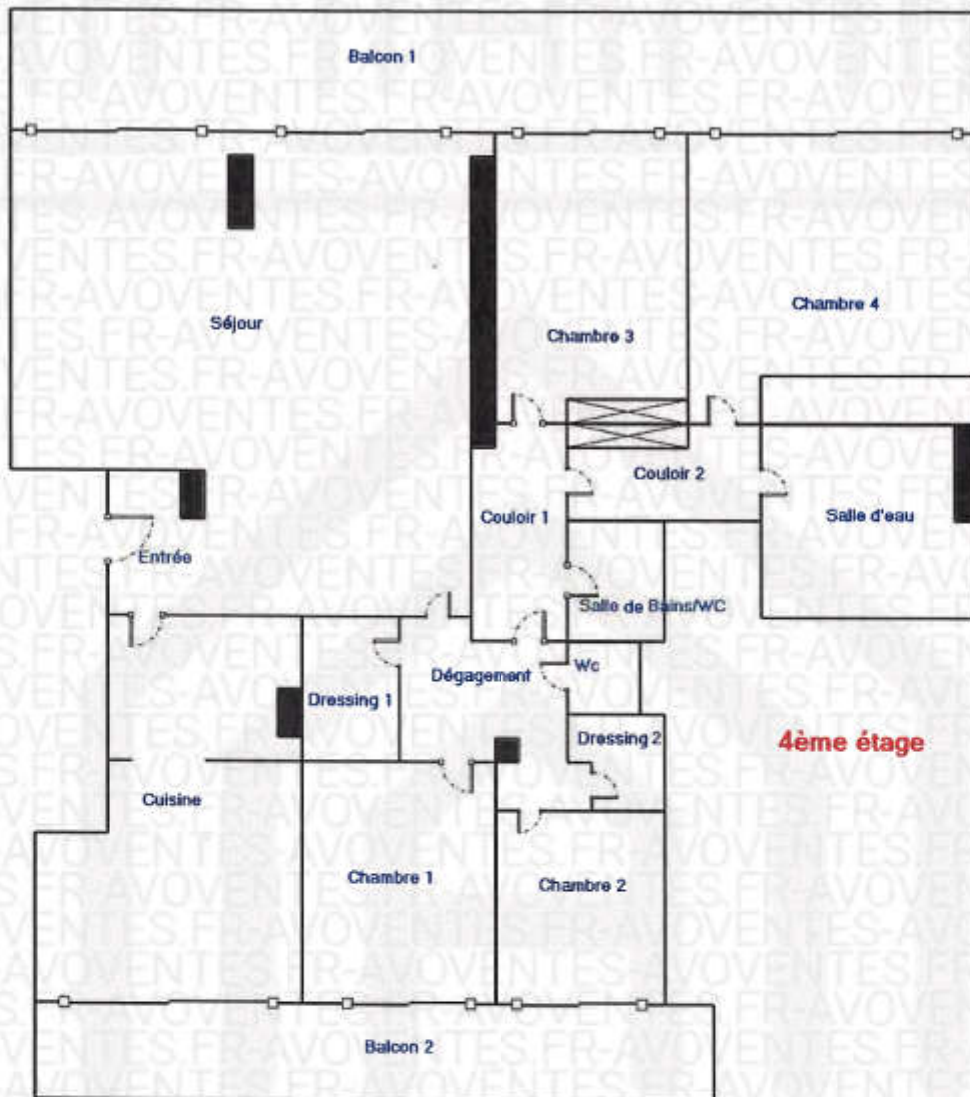
Date du repérage : **16/11/2021**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
Liste des pièces non visitées : **Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Maitre Philippe ABEILLE (Huissier de Justice)**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Niveau 4 - Entrée	5.12	5.12	
Niveau 4 - Séjour	44.13	44.13	
Niveau 4 - Balcon 1	0	34.75	
Niveau 4 - Cuisine	15.23	15.23	
Niveau 4 - Dégagement	5.38	5.38	
Niveau 4 - Dressing 1	3.77	3.77	
Niveau 4 - Chambre 1	17.28	17.28	
Niveau 4 - Chambre 2	9.97	9.97	
Niveau 4 - Balcon 2	0	15.25	
Niveau 4 - Dressing 2	3.6	3.6	
Niveau 4 - Wc	1.8	1.8	
Niveau 4 - Couloir 1	5.05	5.05	
Niveau 4 - Salle de Bains/WC	4.97	4.97	
Niveau 4 - Chambre 3	16.71	16.71	
Niveau 4 - Couloir 2	4.5	4.5	Dont 1.00m <sup>2</sup> de placard
Niveau 4 - Chambre 4	15.7	15.7	Dont 1.17m <sup>2</sup> de placard
Niveau 4 - Salle d'eau	4.61	4.61	
Niveau 3 - Cave N° D1	0	7	
Niveau 2 - Box-Garage N° 38	0	14.6	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale: 157.82 m<sup>2</sup> (cent cinquante-sept mètres carrés quatre-vingt-deux)**  
**Surface au sol totale: 229.42 m<sup>2</sup> (deux cent vingt-neuf mètres carrés quarante-deux)**

Fait à **MARSEILLE 08**, le **16/11/2021**





## Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD certifie que

### **ATRIUM DIAGNOSTICS**

**40 B rue VERT CLOS  
13015 MARSEILLE 15**

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 500 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 2 000 000 euros.

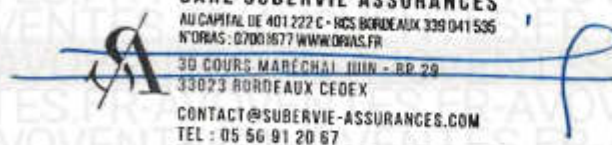
Date de prise d'effet du contrat : 01/04/2020

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle est établie sous réserve du paiement de la cotisation à échoir et ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 21 décembre 2020

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

**SUBERVIE ASSURANCES**  
Agent Général exclusif MMA  
30, cours du Maréchal Juin - B.P 29  
33023 BORDEAUX CEDEX  
Tél : 05.56.91.20.67 Fax : 05.56.91.95.75  
Email : [subervie.assurances@mma.fr](mailto:subervie.assurances@mma.fr)  
SARL au capital de 401 222 €  
N° ORIAS : 07001677 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

  
**SARL SUBERVIE ASSURANCES**  
AU CAPITAL DE 401 222 € - RCS BORDEAUX 339 041 535  
N°ORIAS : 07001677 [WWW.ORIAS.FR](http://WWW.ORIAS.FR)  
30 COURS MARÉCHAL JUIN - BP 29  
33023 BORDEAUX CEDEX  
CONTACT@SUBERVIE-ASSURANCES.COM  
TEL : 05 56 91 20 67

F02020

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
MARSEILLE 8EME

Section : M  
Feuille : 839 M 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/03/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

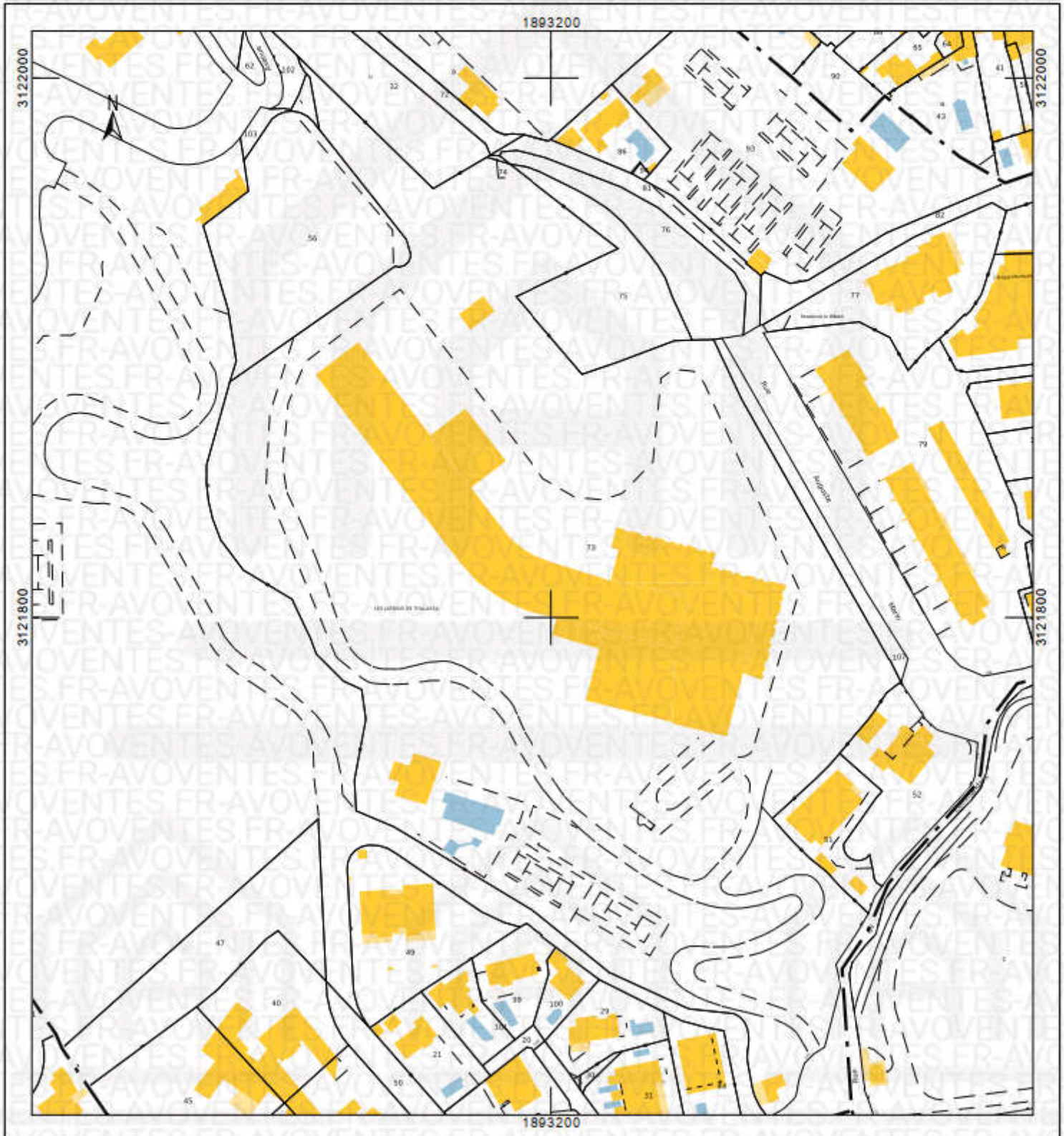
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Marseille-Sud  
38 bd Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cédex 8  
tél. 04 91 23 61 83 -fax 04 91 23 61 87  
cdf.marseille-sud@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## NOTE SUR ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- I. Les biens appartenait à  
suivant faits et actes suivants :

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS ONT** été acquis avec un autre de :  
La **BANQUE LA HENIN**, société anonyme au capital de 597.000.000 francs dont le siège est situé à PARIS (75008) 16 rue de la Ville l'Evêque immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 542 095 948.  
Suivant acte reçu par Maître PORTAL Notaire à ALES, le 17 juillet 1995.  
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de un million deux cent mille francs (1.200.000,00 frs) payé comptant et quittancé dans l'acte.  
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.  
Une copie authentique dudit acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 29 septembre 1995, volume 1995P, numéro 6961.  
L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

- II. Les biens appartenait antérieurement à la BANQUE LA HENIN par suite des actes et faits suivants :

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la **BANQUE LA HENIN**, pour en avoir fait l'acquisition de la société dénommée "Les Jardins de Thalassa" société civile au capital de 4.000.000,00 Frs dont le siège est à MARSEILLE 45 rue Sénac, savoir :

- En ce qui concerne les lots numéros 176, 165, 479

En l'état futur d'achèvement, aux termes d'un acte reçu par Maître Silvain MOTTA Notaire à MARSEILLE le 6 Février 1973 moyennant le prix principal de 477.000,00 F qui a été payé comptant à concurrence de 429.300,00 Frs de ses deniers personnels et dont le solde soit la somme de 47.700,00 Frs a été stipulé payable à la remise des clefs et quittancé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1er Mars 1973 volume 941 N° 19.

- En ce qui concerne le lot numéro 678 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Silvain MOTTA Notaire à MARSEILLE les 30 octobre et 5 Novembre 1975 moyennant le prix principal de 48.500,00 F TTC qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 Novembre 1975 volume 2067 N° 13.