

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une chambre de débarras dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété « Le Chanteclerc » sis à MARSEILLE (13008) 148, rue Edmond Rostand, cadastré section 839 C n°150 pour 17a 16ca,

**SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

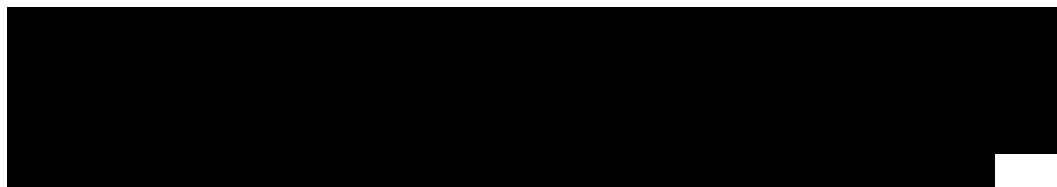
## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

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 **Thomas D’JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

### **A L'ENCONTRE DE :**



## **CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Aux termes d’un jugement (RG 13/07337) rendu le 18 Juillet 2016 par la 3<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL Madame [REDACTED] a été condamnée à payer au CREDIT LOGEMENT la somme de 452.585,67 euros avec intérêts légaux de retard à compter du 1er Juillet 2013 ainsi que la somme de 500 euros sur le fondement de l’article 700 du code de procédure civile.

Cette condamnation a été confirmée par un arrêt (RG 16/17601) rendu le 18 Mai 2018 par le Pôle 5 - chambre 6 – de la Cour d’Appel de PARIS définitif en l’état d’un certificat de non pourvoi délivré par le Greffier en chef de la Cour de Cassation en date du 7 Novembre 2019

[REDACTED] ne s’étant pas exécutée, la société CREDIT LOGEMENT lui a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me Franck MASCRET, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE en date du 23 Novembre 2021.

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 Quartier Périer, (Bouches du Rhône), lieudit « Rue Edmond Rostand », dans l'immeuble « LE CHANTECLERC », cadastré section 839 C n°150 pour 17a 16ca

### **Le lot numéro CINQUANTE (50) :**

Chambre de débarras située au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble I, avec jouissance exclusive et particulière d'une terrasse attenante à laquelle on accède par une porte-fenêtre,  
Et les 21/10.000èmes indivis des parties communes,

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Me MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE le 3 Février 1954, publiée à MARSEILLE SPF 2, le 16 Mars 1954, volume 2010 n°31,  
Modifié :

- suivant acte reçu par Me DUGAS, Notaire à MARSEILLE le 7 Décembre 1959, publié à MARSEILLE SPF 2 le 24 Décembre 1959, volume 2707 n°29
- suivant acte reçu par Me DECORPS, Notaire à MARSEILLE le 24 Novembre 2014, publié au SPF de MARSEILLE 3 I e 23 Décembre 2014, volume 2014P n°9476.
- suivant acte de Me GAUDIN, Notaire à MARSEILLE le 9 Mai 2019, publié au SPF de MARSEILLE 3 le 16 Octobre 2019, volume 2019P n°10568

### **D'après le procès-verbal de description**

Le PV descriptif a été établi par Me Franck MASCRET, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP F. MASCRET – S. FORNELLI H-P VERSINI** le 23 Février 2022.

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

Le bien est situé au 8<sup>ème</sup> et dernier étage de l'immeuble.  
Sur une porte en bois ouverte, figure une étiquette indiquant Studio n°7.

### **LOT N°50 : CHAMBRE**

Cette chambre de bonne est composée d'une pièce unique, éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'extérieur par des volets métalliques.

Les vitres sont cassées.

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

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.  
Les murs sont recouverts d'une peinture blanche hors d'état d'usage.  
Le plafond est recouvert d'un lambris à l'état d'usage.

Equipements :

- un tableau électrique comprenant disjoncteur, compteur EDF et tableau fusibles
- élément de chauffage central
- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- une alimentation eau chaude/eau froide pour cumulus électrique. Le cumulus électrique n'est pas en place.
- un téléphone/interphone cassé.

Les lieux sont encombrés de quelques objets mobiliers sans valeur marchande apparente.

**Les recherches pour déterminer l'emplacement de cette chambre de bonne ont été longues et fastidieuses, car nous ne parvenions pas à obtenir les plans des lieux.**

**Ces plans étaient indispensables, la description du Lot 50 faisant état d'une terrasse.**

**Or la chambre, objet de la procédure est démunie de terrasse ; celle-ci est orientée vers l'arrière de l'immeuble, côté garages.**

**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FONCIA MARSEILLE, 225 Rue Saint-Pierre, 13005 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **9,36 m<sup>2</sup>**.

**Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme sera ultérieurement 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 [REDACTED] susnommée, par suite des faits suivants :

Acquisition suivant acte de Me CHOUKROUN, Notaire à MARSEILLE le 1<sup>er</sup> Juin 1982, publié le 27 Juillet 1982, volume 5466 n°9.

De [REDACTED]

Moyennant le prix de TENTE NEUF MILLE FRANCS (39.000 F) payé comptant à concurrence de 3.500 Francs hors la comptabilité du Notaire et à concurrence de 35.500 francs par la comptabilité dudit Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

## **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient antérieurement à [REDACTED] aux termes d'un acte publié au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 26 Octobre 1979, volume 3941 n°7, reçu par Me Jean-Louis JOURDAN, notaire associé à MARSEILLE le 1<sup>er</sup> Octobre 1979 contenant vente par [REDACTED]

[REDACTED], moyennant le prix principal de 36.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

## **CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I – CONDITIONS GENERALES**

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

**§ 4** - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

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

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

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

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

**§ 5 bis** - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Le syndic de la copropriété est le cabinet FONCIA MARSEILLE 225, rue Saint Pierre 13005 MARSEILLE**

## **§ 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<sup>ème</sup> 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 (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –**

### **ENCHERES ET MISE A PRIX**

Les biens et droits immobiliers consistant en une chambre de débarras dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété « Le Chanteclerc » sis à MARSEILLE (13008) 148, rue Edmond Rostand, cadastré section 839 C n°150 pour 17a 16ca,

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 JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, siégeant dans la salle Borely Square du Juge Michel Place Monthyon 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **VINGT TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)**.

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 8 Mars 2022.