

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 maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée sise à CADOLIVE (13950) 32, lotissement l'Ortolan, cadastrée section AN n°137 pour 8a 02ca, formant le lot numéro 32 du lotissement dénommé « L'ORTOLAN ».

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)

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 :

1/ [REDACTED]

Et,

2/ [REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé conclu le 2 avril 2011, la société CREDIT LYONNAIS a consenti à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 70.000€ au taux conventionnel de 3,55% l'an (TEG 4,51%) amortissable en 158 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un appartement situé à Marseille (13002) : 4, rue Mathieu Stilatti.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la société CREDIT LYONNAIS a été contrainte de prononcer la déchéance du terme de ce prêt par lettres recommandées AR en date du 21 février 2017

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

- la somme de 1.941,70€ selon quittance du 13 avril 2016,
- la somme de 57.287,10€ selon quittance du 18 mai 2017.

La société CREDIT LOGEMENT mettait cependant en demeure Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] d'avoir à régulariser leur situation par lettres simples des 23 mars 2016 et 3 février 2017, puis par lettres recommandées AR des 16 mai et 21 juin 2017.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

C'est dans ces conditions que, par exploit en date du 21 septembre 2017, la société CREDIT LOGEMENT a fait citer devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux fins de les voir condamner solidairement, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui régler la somme de 57.586,11€ majorée des intérêts capitalisés au taux légal à compter du 9 août 2017, celle de 2.000€ en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Aux termes d'un jugement rendu le 9 Novembre 2015 (RG 14/13353) la 10^{ème} chambre du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a condamné solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à verser à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 175.409,54 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 22 Juillet 2014, ainsi que la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Ce jugement a été signifié le 8 Décembre 2015 à avocat puis le 15 Décembre 2015 à parties et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 18 Janvier 2016.

Le règlement desdites sommes n'étant pas intervenu, la société CREDIT LOGEMENT a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date des 18 et 23 Février 2021, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 9 Avril 2021, Volume 2021 S n°20.

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 CADOLIVE (13950) 32, lotissement l'Ortolan,

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC
- à l'étage : deux chambres, une salle de bains,
- un garage avec chaufferie sur terrain attenant

Cadastrée section AN n°137, lieudit l'Ortolan pour 8a 02ca.

Ledit bien formant le lot numéro 32 du lotissement dénommé « L'ORTOLAN ».

Ce lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône du 11 Février 1987, portant le numéro LT 01302085A0022.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté sus visé a été déposé au rang des minutes de Me SANTELLI, Notaire à MARSEILLE le 5 Octobre 1987, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 4 Décembre 1987, volume 1987 P numéro 8642.

Lequel arrêté de lotir originairement délivré par la commune de CADOLIVE a fait l'objet d'un transfert suivant arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le 28 Décembre 1987 sous le numéro ME/L/87 362 3.

Cet arrêté de transfert ainsi que le cahier des charges de cession des terrains et son annexe n°1 approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de CADOLIVE le 8 Juin 1988 ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Me Gilles DURAND, Notaire à MARSEILLE le 7 décembre 1988.

D'après les procès-verbaux de description

Le PV descriptif a été établi par Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE au sein de la **SCP P. BRUGUIERE – F. MASCRET – S. FORNELLI ET S. SAGLIETTI** le 25 Mars 2021.

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

La propriété est accessible par la route de l'Ortolan au numéro 32 et le chemin de la Bastide de l'Ortolan.

INTERIEUR

La maison dans laquelle nous accédons se compose :

Au rez-de-chaussée :

- d'une entrée desservant une chambre avec salle de bains, un WC et une buanderie donnant sur un garage
- d'un séjour
- d'une salle à manger
- d'une cuisine

D'un bureau situé entre le rez-de-chaussée et le 1er étage

Au 1er étage

- D'un couloir distribuant deux chambres dont une avec salle d'eau et WC

D'un sous-sol

1 - REZ-DE-CHAUSSEE

HALL D'ENTREE

La porte palière en bois est équipée d'une serrure multipoint.

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Un appareil de climatisation
- Une alarme.

Cette pièce est éclairée par deux rangées de dix pavés de verre

CHAMBRE

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

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

La pièce est éclairée par deux fenêtres à un seul battant, double vitrage, cadre en bois protégées à l'extérieur par un volet roulant électrique.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie
- Un radiateur électrique.

SALLE-DE-BAINS attenante

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

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

Equipements :

Une baignoire protégée par un pare-baignoire pivotant, équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette,
Un lavabo posé sur un meuble de salle-de-bains deux portes
Un sèche-serviette électrique
Un grand placard à usage de rangement et de penderie.
La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en bois, double vitrage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage. Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage. La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lavabo suspendu surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une VMC.

BUANDERIE

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

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

Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

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

Cette buanderie conduit à un garage.

GARAGE

Il est utilisé pour le stockage de matériel et de petit outillage.

La porte basculante fermant l'accès au garage est équipée d'une serrure centrale.

Sol : dalles de ciment à l'état brut.

Murs : parpaings à l'état brut.

Plafond : plaques de placo plâtre en état d'usage.

Equipement :

- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusible et un disjoncteur.

Ce garage est éclairé par deux petites ouvertures protégées par un ensemble de pavés de verre.

Quelques marches d'escaliers permettent d'accéder à la cuisine, au séjour et à la salle-à-manger

DESCENTE D'ESCALIER

Les marches sont recouvertes de carrelage en état d'usage.

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

CUISINE

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

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

Equipements :

Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas

Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager

Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide

Un placard sous évier, deux portes.

Cette pièce voit le jour par une porte-fenêtre, cadre en bois, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois et une fenêtre à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

SEJOUR

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

Le plafond traversé par plusieurs poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un poêle à bois.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, chacune protégées à l'extérieur par un volet en bois.

SALLE-A-MANGER communiquant avec le séjour par une large ouverture dépourvue de porte

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

Le plafond traversé par plusieurs poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce est éclairée par deux baies vitrées coulissantes à deux vantaux, cadre en aluminium, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet roulant électrique et deux fenêtres à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet en bois.

En empruntant l'escalier menant au 1er étage, nous arrivons sur un demi palier. A cet endroit se trouve un bureau.

BUREAU

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.
Le plafond traversé par deux poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.
La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

2 - PREMIER ETAGE

Il se compose d'un couloir distribuant deux chambres, une salle d'eau attenante et un WC.

COULOIR

Sol : carrelage en état d'usage.
Plinthes carrelées : en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

PREMIERE CHAMBRE SITUEE EN HAUT DES ESCALIERS A GAUCHE (AVEC SALLE D'EAU ET WC)

Sol : carrelage en état d'usage.
Plinthes carrelées en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.
Le plafond en soupente est traversé par trois poutres en bois.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique.

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

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant couvercle et chasse d'eau dorsale
- Une VMC.

SALLE D'EAU communiquant avec la chambre par une ouverture dépourvue de porte

Sol : carrelage en état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.
La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, posé sur un meuble de salle-de-bains, trois portes

Une cabine de douche entièrement carrelée équipée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette à main et douche à effet de pluie.

La pièce voit le jour par la même fenêtre éclairant la chambre

SECONDE CHAMBRE SITUEE EN HAUT DES ESCALIERS A DROITE

Sol : carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées : en état d'usage.

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

Le plafond traversé par deux poutres en bois est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à un seul battant, cadre en bois, double vitrage, chacune protégée à l'extérieur par un volet en bois.

Depuis le séjour un escalier intérieur permet d'accéder au sous-sol

ESCALIER MENANT DU SEJOUR AU SOUS SOL

Dans la descente d'escalier, la peinture recouvrant les murs et le fond est en état d'usage. Les marches d'escalier sont recouvertes d'un carrelage en état d'usage

Au niveau du demi-palier, une porte ouvre sur le vide-sanitaires de la maison.

3 - SOUS-SOL

Il est utilisé pour le stockage de matériels.

Il se compose de plusieurs pièces attenantes et est éclairée par des petites ouvertures chacune protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.

Le sol est recouvert pour partie d'une dalle de ciment à l'état brut.

Les autres parties du sol sont recouvertes de gravillons.

Murs : murs de parpaings à l'état brut

Plafond constitué d'ourdis

Equipement :

- Deux cumulus

EXTÉRIEURS

L'ENTREE

Nous accédons à la maison en empruntant un portillon piéton en bois équipé d'une serrure centrale.

La propriété est fermée par des murs et des clôtures grillagées.

Au niveau de la façade principale où se trouve la porte d'accès à l'habitation, un auvent sur colonne est présent.

LE JARDIN

Le jardin situé en périphérie de la maison n'est pas correctement entretenu.

LA PISCINE

Le tour de la piscine et la piscine de forme rectangulaire sont carrelés.
Une estrade en bois sur lequel repose une pergola en métal est présente.

LE LOCAL TECHNIQUE PISCINE

Il est situé au sous-sol et accessible depuis l'extérieur par le franchissement d'une porte en bois.

Equipements :

Pompe de piscine

Vanne multivoie regroupant les arrivées d'eau : une vanne pour les skimmers, une vanne pour la bonde de fond et une vanne pour la prise balai

Filtre à sable

Un tableau électrique avec tableau de fusibles et disjoncteur

Une pompe à chaleur

L'AIRE DE STATIONNEMENT

En contrebas de la piscine, un escalier maçonné desservant un passage piéton permet de rejoindre une aire de stationnement ouvrant sur un chemin en terre rejoignant le Chemin de la Bastide de l'Ortolan.

LES TERRASSES

La cuisine communique avec une terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Elle est délimitée par un mur maçonné et est équipée d'une pergola en métal.

Toujours sur ce niveau, sur l'arrière de la maison, et face au séjour et à la salle à manger, une seconde terrasse communiquant avec la première, est visible.

Cette terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage est délimitée par un mur maçonné et un garde-corps.

L'ABRI DE JARDIN

Il est situé sous la terrasse côté cuisine.

Son accès s'effectue depuis l'extérieur par une ouverture sans porte.

Sol en terre.

Murs : murs de parpaings à l'état brut.

Plafond constitué d'ourdis.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont occupés par Madame [REDACTED], en qualité de locataire, en vertu d'un contrat de bail en date du 01 Juillet 2019

Madame [REDACTED] nous déclare régler tous les mois directement entre les mains de Monsieur [REDACTED] un loyer de 1541 euros charges comprises.

Monsieur [REDACTED] nous déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

Le montant de la Taxe Foncière pour l'année 2020 est de 1914 €uros.
Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **145,13 m²**.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information n° CU 13020 21 A0001 délivrée par la Commune de CADOLIVE le 26 Janvier 2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] (à concurrence de 78%)
et [REDACTED] (à concurrence de 22 %) par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me **Philippe DURAND**, Notaire à GARDANNE (Bouches-du-Rhône) le 16 Mars 2009 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 19 Mars 2009, volume 2009P n°2107,

De [REDACTED],

Moyennant le prix de 420.000 euros s'appliquant aux biens mobiliers à concurrence de 12.000€ aux biens mobiliers et au bien à concurrence de 408.000 euros, ledit prix payé comptant par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien objet des présentes appartenait antérieurement à Madame [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Le terrain :

-

Suivant acte reçu par Maître Hervé SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, en date des 14 et 15 décembre 1988,
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS FRANCS (280.500,00 FRF),
Une expédition de cet acte a été publiée au 3ème Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 7 février 1989, Volume 1989P Numéro 1036.

Les constructions :

Pour les avoir faites édifier sans avoir consenti de privilège d'architecte, de constructeur ou d'entrepreneur.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

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

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

Précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété les dispositions ci-après littéralement rapportées :

« - A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur L'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

de la situation des lieux,

de la loi

de l'urbanisme

des titres anciens, et notamment :

D'un acte reçu par Maître COULOMB, Notaire à ROQUEVAIRE, en date du 27 mai 1978, contenant vente par les Houillères de Bassin du Centre et du Midi à la commune de CADOLIVE, où il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit : « L 'Etablissement dénommé « HOUILLERES DE BASSIN DU CENTRE ET DU MIDI » ou tout autre organisme qui, se substituant à lui ne sera jamais tenu envers tous acquéreur, leurs successeurs, ayant droit ou ayant cause, à aucune réparation de quelque nature que ce soit à raison des dommages que leurs travaux souterrains ont ou pourraient causer aux immeubles ou parties d'immeubles qui sont ou seront ultérieurement cédés ainsi qu'aux constructions existantes ou à ce que l'on pourrait ériger par la suite sur ces immeubles.

La présente clause sera obligatoirement reproduite dans tout contrat et transcrite.

Le terrain objet des présentes est grevé d'une servitude de passage de Canalisation au profit de SIBAM (Syndicat Intercommunal du Bassin Minier - ...)

L'ACQUEREUR devra laisser le libre accès aux canalisations EU, eau potable ou eaux pluviales traversant son lot pour permettre à la commune son fermier ou toute autre personne qu'elle se substituera, les curages, entretiens et réparations nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages ».

- d'un acte reçu par Maître COULOMB, Notaire à AUBAGNE, les 28 avril et 11 mai 1967, publié au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 26 juin 1967 volume 4782 numéro 1 contenant servitude de passage, ci-après retranscrite dans une note demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. »

En outre il est ici également précisé qu'il résulte du titre de propriété que :

Lotissement

Le **BIEN** vendu constitue l'un des lots du lotissement dénommé "L'ORTOLAN".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté en date du 11 février 1987 délivré par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône sous le numéro LT 013 02085 A0022.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus-visé, a été déposé au rang des minutes de Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, le 5 octobre 1987, publié au 3EME Bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 4 décembre 1987, volume 1987P, numéro 8642.

Lequel arrêté de lotir, originairement délivré à la commune de CADOLIVE, a fait l'objet d'un transfert suivant arrêté de Monsieur Le Préfet des Bouches-du-Rhône le 28 décembre 1987, sous le numéro ME/L/ 87 362 3.

Cet arrêté de transfert ainsi que le cahier des charges de cession des terrains et son annexe N°1 approuvés par arrêté de Monsieur le Maire de CADOLIVE le 8 juin 1988, ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Gille DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 7 décembre 1988.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

Un cahier des charges fixant les règles de caractère contractuel du lotissement et les conditions générales des ventes ou locations dans le lotissement a été établi suivant acte sous seing privé.

La publication a été effectuée au 3EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 4 décembre 1987 volume 1987P numéro 8642.

Représentant de l'association :

Le représentant de l'association syndicale n'a pas pu être déterminé. Il résulte du titre de propriété qu'aucun représentant ne serait plus nommé. Dans ces conditions l'adjudicataire est informé qu'il ne sera pas possible d'adresser un avis de la mutation suite à l'adjudication qui sera prononcée.

Engagements :

L'ADJUDICATAIRE s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

PERIMETRE MINIER

L'adjudicataire est informé que le terrain acquis est situé dans le périmètre d'une concession minière et que, par conséquent, il peut être situé sur le tréfonds d'une mine qui a été exploitée.

Il devra faire son affaire personnelle des dangers ou inconvénients importants qui résultent ou résulteraient de cette exploitation effective ou à venir.

Sur la construction :

Dans le titre de propriété susvisé le vendeur avait déclaré ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« - que l'immeuble présentement vendu a fait l'objet pour sa construction :

- d'un permis de construire portant le numéro 13 020 88A 0066 délivré par la Mairie de CADOLIVE le 25 novembre 1988 ;

- d'un permis de construire modificatif portant le numéro 13 020 88A 0066 M délivré par la Mairie de CADOLIVE le 11 juillet 1990

- d'une déclaration de travaux exemptée de permis de construire en date du 20 juillet 1998 pour la construction d'une clôture, suivie d'un avis favorable des services d'urbanisme de la commune en date du 24 juillet 1998.

Une copie de ces documents demeurera annexée aux présentes après mention.

- que depuis son acquisition, il n'a effectué aucun travaux nécessitant une autorisation de permis de construire avec délivrance d'un certificat de conformité ou de déclaration préalable de travaux, non plus que des travaux qui auraient nécessité la souscription d'une assurance dommage-ouvrage, à l'exception de ceux ayant fait l'objet du permis de construire sus visé.

- que le bien présentement vendu ne fait l'objet d'aucune contestation ou revendication ou procédure en cours quant à sa propriété ou jouissance (limite de propriété, droit de passage etc...).

- que l'ensemble des obligations et contributions liées à l'obtention dudit permis de construire ont été remplies.

REFUS DE CERTIFICAT DE CONFORMITE - AVERTISSEMENT

La construction de l'immeuble objet des présentes a fait l'objet de la délivrance d'un refus de certificat de conformité en date du 13 février 1998, dont la copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que son achèvement de la construction a eu lieu en 1998.

Les motifs dudit refus sont les suivants :

Hauteur non conforme

Modification de l'aspect extérieur (ouvertures)

Implantation non conforme (terrasse créée côté façade OUEST en limite de propriété)

Augmentation du volume (aménagement des combles et du sous-sol de la terrasse)

Le VENDEUR déclare en outre :

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

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

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des sanctions résultant de l'absence de certificat de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de CADOLIVE 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 Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,

5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

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 une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée sise à CADOLIVE (13950) 32, lotissement l'Ortolan, cadastrée section AN n°137 pour 8a 02ca, formant le lot numéro 32 du lotissement dénommé « L'ORTOLAN »,

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 **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**.

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 2 Juin 2021.