

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.04.91.37.33.96 – 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'un appartement et d'une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13011) 359 et 361 Avenue Mireille Lauze, La Mazonode, cadastré section 866 M n°123, lieudit Avenue Désirée Bianco pour 4ha 71a 98 ca,

SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 160.995.996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité.

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.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 29 décembre 2011, la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a consenti à Monsieur [REDACTED] les prêts immobiliers suivants :

- Prêt à taux Zéro n°8096709 d'un montant de 22.684,00 € (TEG 1,05 %) amortissable en 360 mensualités,
- Prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE n°8096710 d'un montant de 37.959,00€ au taux contractuel de 2,00 % (TEG 3,18 %) amortissable en 240 mensualités,
- Prêt PRIMOLIS 3 PHASES n°8096711 d'un montant de 60.358,91€ au taux contractuel de 5,230 % (TEG 6,06%) amortissable en 360 mensualités,

Ces prêts étaient destinés à l'acquisition d'un logement existant sans travaux situé 359 avenue Mireille Lauze à MARSEILLE (13011).

Ces prêts ont été intégralement cautionnés par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS anciennement dénommée SACCEF tel qu'il résulte du détail de dossier émanant de la requérante qui fait état de son acceptation en sa qualité de caution.

Plusieurs échéances étant demeurées impayées concernant les trois prêts précités, la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a alors adressé des mises en demeure par lettre recommandées avec accusé de réception à [REDACTED] en date du 22 mars 2018 d'avoir à lui payer les sommes de :

- 406,47 € au titre du prêt n°8096709
- 1.510,91 € au titre du prêt n°8096710
- 2.038,21 € au titre du prêt n°8096711

Aucun paiement n'est intervenu.

La CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE a donc été contrainte de prononcer la déchéance du terme des contrats de prêt suscités par courriers avec accusé de réception en date du 4 mai 2018 et mettait dans le même temps en demeure les emprunteurs de lui régler le solde restant dû des prêts.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS est donc intervenue aux lieu et place de Monsieur [REDACTED] et a réglé à la CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE la somme de :

- 20.020,56 € tel que cela résulte d'une quittance en date du 13 juin 2018
- 30.244,68 € tel que cela résulte d'une quittance en date du 13 juin 2018
- 59.490,08 € tel que cela résulte d'une quittance en date du 13 juin 2018

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a alors mis en demeure [REDACTED] suivant lettres recommandées en date du 20 juin 2018 d'avoir à régulariser la situation.

En vain.

C'est dans ces conditions que la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a assigné les débiteur devant le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE et à sollicité la condamnation solidaire de [REDACTED] à lui payer :

- concernant le prêt N° 8096709 la somme de **21.422,56€**, comptes arrêtés au 22 juin 2018, outre intérêts capitalisés au taux légal à compter du 22 juin 2018, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil, et ce jusqu'à parfait paiement.
- concernant le prêt N° 8096710 la somme de **32.376,73€**, comptes arrêtés au 22 juin 2018, outre intérêts capitalisés au taux légal à compter du 22 juin 2018, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil, et ce jusqu'à parfait paiement.
- concernant le prêt N° 8096711 la somme de **63.748,16€**, comptes arrêtés au 22 juin 2018, outre intérêts capitalisés au taux légal à compter du 22 juin 2018, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil, et ce jusqu'à parfait paiement.

Par jugement en date du 16 Septembre 2019 (RG 18/10087) la 10ème Chambre du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a condamné solidairement Monsieur [REDACTED] à verser à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GRANTIES ET CAUTIONS :

- la somme de 20.020 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 13 Juin 2018 au titre du prêt à taux 0,
- la somme de 30.244,68 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 13 Juin 2018 au titre du prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE,
- la somme de 59490, 08 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 13 Juin 2018 au titre du prêt PRIMOLIS 3 PHASES

- la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ce jugement a été signifié à parties le 2 Octobre 2019 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 5 Novembre 2019.

Aucun règlement n'étant intervenu, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS a signifié un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice associé à MARSEILLE en date du 9 Juin 2021, publié au SPF de MARSEILLE 3 le 26 Juillet 2021, volume 2021S n°61.

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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13011) 359 et 361 Avenue Mireille Lauze, La Mazenode, composé de six immeubles à usage principal d'habitations dits immeubles A-B-C-D-E et F, et d'un immeuble à usage de commerces et de garages dit immeuble X, l'immeuble Y ou lot numéro 25 étant à usage de station-service et l'immeuble Z ou lot 26 étant à usage de centre médical,

Cadastré :

Section 866 M n°123, lieudit Avenue Désirée Bianco pour 4ha 71a 98ca,

Le lot numéro MILLE CENT SOIXANTE HUIT (1168) :

Un appartement de type 4 portant le numéro 574 sis au 7^{ème} étage de l'immeuble E2, comprenant : hall, séjour, deux chambres, salle de bains, cuisine et water-closet,

Et les 161/81948èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro MILLE CENT TRENTE SIX (1136) :

Une cave numéro 36 au sous-sol de l'immeuble E2

Et les 1/81948èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet savoir :

- d'un état descriptif de division-règlement de copropriété et cahier des charges établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 31 janvier 1964 dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 29 février 1964 volume 3624 numéro 22.

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble E, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 16 mars 1964, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 26 mars 1964 volume 3645 numéro 13.

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble D, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 16 mars 1964, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 26 mars 1964 volume 3646 numéro 1.

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble B, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 24 avril 1964, dont une

copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 20 mai 1964 volume 3694 numéro 5.

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble F, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 24 avril 1964, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 20 mai 1964 volume 3694 numéro 6,

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble A, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 24 avril 1964, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 2 octobre 1964 volume 3826 numéro 2,

-d'un acte rectificatif et complémentaire établi Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 24 septembre 1964, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 2 octobre 1964 volume 3826 numéro 3.

- d'un modificatif au règlement de copropriété et cahier des charges, établi par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 2 mars 1965, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille le 27 mars 1965 volume 3995 numéro 10.

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble C, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 2 mars 1965, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 27 mars 1965 volume 3995 numéro 11,

- d'un règlement de copropriété concernant l'immeuble X, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 21 mai 1965, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 4 juin 1965 volume 4067 numéro 24,

- d'un rectificatif du règlement de copropriété concernant l'immeuble A, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 13 décembre 1965, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 20 janvier 1966 volume 4266 numéro 10.

- d'un modificatif au règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 18 novembre 1966, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 22 décembre 1966 volume 4598 numéro 17.

- d'un modificatif au règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE, le 3 juillet 1972, dont une copie authentique a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de Marseille, le 26 juillet 1972 volume 291 numéro 6.

D'après le procès-verbal de description

Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice à Marseille, a établi le 19 Juillet 2021 le procès-verbal des biens annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il apparaît que le bien saisi est sis 359 Boulevard Mireille Lauze – Résidence La Mazenaude- bâtiment E2 13011 MARSEILLE.

L'appartement de type 4 est situé au 7^{ème} étage du bâtiment E2.

Cet appartement entièrement vide et inoccupé, se compose :

- D'une entrée,
- D'une cuisine donnant sur une loggia,
- D'un dégagement distribuant un WC, deux chambres, une salle d'eau, une salle-à-manger et un séjour.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un œilleton.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées anciennes en état d'usage.

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

Equipements :

- Un téléphone/interphone,
- Un placard à usage de rangement et de penderie,
- Un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles et un disjoncteur.

CUISINE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois 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.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC, protégée à l'extérieur par un volet roulant s'actionnant à l'aide d'une manivelle extérieure.

Equipements :

Un ensemble de meubles de cuisine hauts et bas,

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

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

Une aération.

Cette pièce conduit à une loggia.

LOGGIA

Sol : parquet flottant en état d'usage.

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

Equipement :

- Un syphon de sol.

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre aluminium, double vitrage.

DEGAGEMENT

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

Plinthes carrelées en état d'usage.

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

Equipement :

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

WC

Sol : carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts sur la totalité de leur surface, d'un placage faïencé 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,
- Deux compteurs d'eau

- Une aération.

1^{ère} CHAMBRE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

Équipement :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par des portes coulissantes.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC avec allège vitrée, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.

SALLE D'EAU

Sol : carrelage en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts sur la totalité de leur surface, d'un placage faïencé en bon état d'usage.

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

Equipements :

Deux vasques, chacune surmontée d'un robinet mitigeur eaux chaude/eau froide, posées sur un meuble de salle de bains deux tiroirs,

Un meuble de salle-de-bains, une porte miroir,

Une douche à l'italienne entièrement carrelée, équipée de sa robinetterie.

2^{ème} CHAMBRE

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

Equipement :

- Un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC avec allège vitrée, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.

SALLE-A-MANGER

Sol : parquet flottant en état d'usage.

Plinthes bois en état d'usage.

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

Equipements :

- Un placard à usage de rangement protégé par une porte,
- Un appareil de climatisation.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC équipée sur ses côtés d'un châssis fixe vitré double vitrage.

Cette pièce conduit à un balcon.

BALCON

Il délimite par une rambarde métallique.

Sol : carrelage ancien en état d'usage.

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

SEJOUR communiquant avec la salle-à-manger par une ouverture dépourvue de porte

Sol : parquet flottant en état d'usage.
Plinthes bois en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Deux placards à usage de rangement, chacun protégé par une porte.
La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, double vitrage, cadre en PVC avec allège vitrée double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants en PVC.

LOT N°1136 UNE CAVE SITUEE AU SOUS SOL DU BATIMENT E2

Cave non identifiable.

TRES IMPORTANT

Les lieux sont vides et inoccupés.
Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA PARADIS, 146 Rue Paradis, 13006 MARSEILLE.
Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de **68,50 m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 6 Avril 2021 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ce bien appartient en indivision à concurrence de la moitié chacun à [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

suivant acte reçu par Me DOMENECH Annick, Notaire à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 19 Janvier 2012 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 6 Février 2012, volume 2012P n°869 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de CENT TROIS MILLE EUROS (103.000 euros) payé comptant par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit bien appartenait à [REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Hubert DEVICTOR Notaire à ROQUEVAIRE, le 31 juillet 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-sept mille neuf cent trente euros et soixante-trois centimes (57.930,63 euros) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 26 septembre 2001, volume 2001 P, numéro 4437.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

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

II – CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété sus relaté que le bien est grevé des servitudes suivantes dont l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle :

- servitude résultant d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, notaires à Nice, le 24 avril 1964, publié au quatrième bureau des hypothèques de Marseille, le 2 octobre 1964, volume 3826, numéro 2, contenant convention de mitoyenneté.
- servitude résultant d'un acte reçu par Maîtres MALAUZAT et DEYDIER, notaires à Marseille, le 10 juin 1964, publié au quatrième bureau des hypothèques de Marseille, le 21 juillet 1964, volume 3761, numéro 2, contenant convention de servitude au profit d'EDF.

§ 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 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 - 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 CITYA PARADIS, 146 Rue Paradis, 13006 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^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

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

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

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

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur

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

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

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement et une cave dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13011) 359 et 361 Avenue Mireille Lauze, La Mazenode, cadastré section 866 M n°123, lieudit Avenue Désirée Bianco pour 4ha 71a 98ca,

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, Salle Borély – rez-de-chaussée, sur une mise à prix de **QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42.000 €)**

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 conditions de vente, 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 6 Septembre 2021.