

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CODE DES PROCEDURES CIVILES D'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 des biens et droits immobiliers sis à ALLAUCH (13190), 539 chemin de Bon Rencontre cadastrés section DM n°187 pour 5a 15ca,

**SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE SIX MILLE EUROS (56.000,00 €)**

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 :**

[REDACTED]

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

Suivant acte sous-seing privés en date du 25.09.2001, le CREDIT DU NORD a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 83.846 € au taux conventionnel de 5,7% l'an (TEG 6,156%) amortissable en 240 mensualités.

Ce prêt était destiné à l'acquisition d'une maison individuelle à usage d'habitation d'un montant de 122.416 €, située chemin de Barcelone 83470 SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME.

Ce prêt a été intégralement cautionné par la Sté CREDIT LOGEMENT, tel qu'il résulte de l'accord de cautionnement du 14.08.2001.

De nombreuses échéances étant demeurées impayées, le CREDIT DU NORD a prononcé la déchéance du terme suivant deux lettres RAR en date du 30.07.2012.

Le CREDIT LOGEMENT est donc intervenu aux lieu et place de [REDACTED] et a réglé au CREDIT DU NORD la somme globale de 57.012,71 €, tel que cela résulte des deux quittances subrogatives du 10.05.2012 et du 21.01.2013.

Le CREDIT LOGEMENT a alors mis en demeure [REDACTED] suivant lettres RAR du 11.01.2013 d'avoir à régulariser leur situation.

Ces mises en demeure sont demeurées vaines.

Par acte en date du 29 Avril 2013 le CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED], aux fins qu'ils soient condamnés à lui payer la somme de 57.160,46 € avec intérêts au taux légal à compter du 11 Janvier 2013, ainsi que la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ultérieurement le CREDIT LOGEMENT s'est désisté des demandes formées à l'encontre de [REDACTED] en l'état de son décès survenu le 13 Octobre 2004.

Par jugement rendu le 25 Novembre 2013 (RG 13/05917) le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE - dixième chambre civile, a condamné [REDACTED] à verser à la SA CREDIT LOGEMENT :

- la somme de 3.368, 51 EUROS avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 10 Mai 2012
- la somme de 53.644,20 euros avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 21 Janvier 2013
- 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 11 Décembre 2013 et est définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 15 Janvier 2014.

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 Franck MASCRET, Huissiers de Justice à MARSEILLE (13015), en date du 19 Juillet 2021, publié au service de la publicité foncière de Marseille 3 le 14 Septembre 2021, Volume 2021 S n°95.

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**

Sur la commune d'ALLAUCH (13190),  
Les biens et droits immobiliers cadastrés section DM N°187.

Précision est ici faite que la parcelle cadastrée section DM n°187 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section DM N°7 suivant document d'arpentage n°5119D.

### **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 2 Septembre 2021.

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

La parcelle n°187 est composée en partie d'un bâti et en partie d'un terrain nu, le tout clôturé et protégé par un portail d'accès, côté Chemin de Bon Rencontre (n°539).

## **I / LE BÂTI**

Les bâtiments sont à usage de maison à usage d'habitation, de grange et de garage.

### **A) MAISON**

Cette bâtisse ancienne est d'aspect vétuste.

Le crépi recouvrant les façades extérieures, tout comme les volets sont anciens et non entretenus.

Elle est composée :

- d'une cuisine,
- de deux chambres,
- d'un bureau,
- d'une salle-de-bains
- d'un WC.

### **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre cadre bois, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet en bois.

Le sol est recouvert de tommettes dégradées.

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

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Equipements :

- une pile marseillaise surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- une chaudière murale démunie de son capot,
- un compteur électrique en très mauvais état d'usage ; les fils électriques sont à nu,

- une hotte aspirante,
- un placard à usage de rangement.

### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée.

Le plafond est recouvert d'un badigeon dégradé présentant de nombreuses fissures.

#### **Equipements :**

- une cheminée marbre.

### **2<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce inaccessible est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée.

Le plafond est recouvert d'un badigeon dégradé présentant de nombreuses fissures.

### **BUREAU**

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

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie hors d'état d'usage.

Le plafond est un faux plafond composé de dalles à l'état d'usage.

### **WC**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre composée de pavés de verre.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie hors d'état d'usage.

Le plafond est un faux plafond composé de dalles en état d'usage.

#### **Equipements :**

- un WC chasse basse.

### **SALLE-DE-BAINS**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre composée de pavés de verre.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les murs sont au trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé en mauvais état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

#### **Equipements :**

- un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,

- un espace douche composé d'un receveur faïencé surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,
- une prise d'eau et un évacuation PVC pour appareil électroménager.

## **B) GRANGE**

Les façades sont très vétustes.

### **a) 1<sup>ère</sup> partie**

Elle est accessible par le franchissement d'une vieille porte en bois double battant équipée d'une clef à gorge.

Le sol est recouvert d'une dalle cimentée.

Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé sur des briques rouges.

Présence d'une mezzanine en bois.

La toiture est composée d'une structure bois recouverte de tuiles, le tout à l'état d'usage.

Cet espace est à usage d'atelier et de stockage.

### **b) 2<sup>ème</sup> partie**

On y accède par le franchissement d'une porte en bois équipée d'un verrou

Le sol est recouvert pour partie d'un carrelage et pour partie d'une dalle bétonnée.

Les murs sont en mauvais état d'usage.

La toiture composée de chevrons de bois avec tuiles est en état d'usage.

Les lieux sont à usage de stockage et ils communiquent à un garage.

## **C) GARAGE**

Il est protégé de l'extérieur par une porte blanche bloquée de l'intérieur.

La toiture est composée de chevrons de bois sur lesquels sont posées des tuiles et des plaques d'éverite ; le tout très vétuste.

Ce garage est inaccessible.

Il est encombré d'une multitude d'objets hétéroclites et variés.

## **II / LE TERRAIN**

Une partie de la parcelle 187 est composée d'un terrain nu sur lequel sont entreposés de nombreux matériels et véhicules à l'état d'épaves.

Un mur récent en aggloméré de ciment délimite cette parcelle de la propriété voisine, sur laquelle une villa vient d'être édifiée.

**Une allée bitumée récente permet de relier le portail délimitant la parcelle 187, depuis le Chemin de Bon Rencontre à la villa, ci-dessus évoquée.**

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par le requis.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur ROBERT stipule une surface Loi Carrez de **55,84 m<sup>2</sup>**.

**██████████ refuse de communiquer et de nous renseigner notamment, concernant la fosse septique.**

## **Situation d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme n°CU 013 002 21 00038 délivrée par la Mairie d'ALLAUCH le 21 Juillet 2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte notamment que « **le terrain est impacté par l'Emplacement Réservé ALH 002 ayant pour objet l'élargissement du chemin de Bon Rencontre au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence** ». L'adjudicataire dont l'attention a été attirée sur ce point devra en faire son affaire personnelle.

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] susnommé, par suite des faits suivants :

Attribution aux termes d'un arrêt au fond rendu le 19 Juin 2012 par la première chambre A de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, définitif selon certificat de non pourvoi délivré le 20 Décembre 2012 par la Cour de Cassation, publié au SPF de MARSEILLE 4, le 2 Mai 2016, volume 2016 P n°2016, ayant fait l'objet d'une correction de formalité le 2 Juin 2017, 2017D n°5416,

Suite au décès de [REDACTED] ayant laissé pour lui succéder :

- sa veuve, [REDACTED], ayant opté pour un quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit des biens composant la succession,
- ses trois enfants issus de sa première union :  
[REDACTED],
- son fils issu de sa seconde union [REDACTED].

Monsieur [REDACTED] est décédée le 28 Septembre 2004 en laissant pour héritier son fils [REDACTED],

Monsieur [REDACTED] est décédé le 6 Avril 2009 en laissant pour lui succéder ses enfants [REDACTED].

Il dépendait de l'actif de la succession de Monsieur [REDACTED] un bien immobilier situé à ALLAUCH 538, chemin de Bon Rencontre initialement cadastré section AO n°353, lieudit les Plaines pour une contenance de 11a 75ca, devenue section DM suivant remaniement du cadastre publié au SPF DE MARSEILLE le 5 Décembre 2013, volume 2013P n°5370.

Ce bien a été divisé en deux lots n°1 et 2 respectivement cadastrés section DM n°187 et 188.

Le lot numéro 1 cadastré section DM N°187 a été attribué préférentiellement à Monsieur [REDACTED] pour une valeur de 210.000 euros.

## **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 Prémption Urbain de la Commune d'ALLAUCH 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 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.

## **§ 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 sis à ALLAUCH (13190), 539 chemin de Bon Rencontre cadastrés section DM n°187 pour 5a 15ca,

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 **CINQUANTE SIX MILLE EUROS (56.000,00 €)**.

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 Novembre 2021.