



*Vente sur saisie immobilière
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE*

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

POUR :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social au 182 avenue de France – 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Avocat poursuivant :

Maitre 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 – Téléphone : 04.91.37.33.96 – Télécopie : 04.96.10.11.12 – Mail : p.vasquez@provansal.eu.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 ; Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr – Toque J.130

CONTRE :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SAISIE IMMOBILIERE

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

PREMIER LOT D'ENCHERE

Dans un immeuble en copropriété élevé sur 5 étages sur rez-de-chaussée sis à MARSEILLE (13001) 42-44 rue Vacon,

Cadastré Quartier OPERA, Section 804B, numéro 44 Lieudit « 42 rue Vacon » pour une contenance de 2a 42ca.

Formant le lot de copropriété numéro VINGT TROIS (23) : UN APPARTEMENT situé au 5^{ème} étage de l'immeuble portant le n°23 sur le plan annexé au règlement de copropriété comprenant une chambre et une cuisine.

DEUXIEME LOT D'ENCHERE

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13003), 8 rue Eugène Pottier et 5 rue Hoche

Cadastré Section 814C numéro 18 Lieudit « 8 rue Eugène Pottier » pour une contenance de 1a 60ca.

Formant le lot de copropriété numéro HUIT (08) : la propriété exclusive et particulière d'une cuisine et d'une chambre située à l'entresol et au centre dudit immeuble.

Et la jouissance indivise avec les propriétaires des lots 5, 6, et 7 water-closet situé à l'entresol de l'immeuble.

Selon l'acte acquisitif du 3/09/2010, la désignation actuelle est la suivante : 2 chambres, un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec wc.

Audience d'orientation du MARDI 3 MAI 2022 à 09H30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE Conditions générales

Chapitre Ier
Dispositions générales

Article 1er
Cadre juridique

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

Article 2
Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3
Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 4

Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5

Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6

Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7
Servitudes

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

Chapitre II
Enchères

Article 8
Réception des enchères

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

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

Article 9
Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

Article 10
Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11
Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III

Vente

Article 12

Transmission de propriété

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

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

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

Article 13

Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14

Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23

du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

Article 15

Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16

Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17

Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18

Obligation solidaire des coacquéreurs

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

Chapitre IV

Dispositions postérieures à la vente

Article 19

Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20

Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

Article 21

Contributions et charges

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

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

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

Article 22

Titres de propriété

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

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

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

Article 23

Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24

Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25

Distribution du prix de vente

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

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

Article 26

Election de domicile

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

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

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

Chapitre V

Clauses spécifiques

Article 27

Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28
Immeubles en lotissement

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

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Clauses et conditions particulières

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

XX

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social au 182 avenue de France – 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Avocat poursuivant :

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 – Téléphone : 04.91.37.33.96 – Télécopie : 04.96.10.11.12 – Mail : p.vasquez@provansal.eu.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 ; Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr – Toque J.130.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx par le ministère de la SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI, Huissiers de Justice à Marseille (13),

Etant ici observé que cet acte a été signifié le 23 décembre 2021 selon les modalités de remise en Procès-verbal de recherches article 659 du Code de Procédure Civile.

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 29 septembre 2009 par Maître Johanna BENHAIM notaire à Marseille (13001) contenant un prêt FONCIER LIBERTE n°6853566 au taux fixe de 5,45 % de 64.000,00 €

Et la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 3 septembre 2010 par Maître Johanna BENHAIM notaire à Marseille (13001) contenant un prêt FONCIER LIBERTE INVEST n°4711265 au taux fixe de 4,80 % de 69.650,00 €

Consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Et EN EXÉCUTION DE :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Marseille 1, suivant acte du 29 septembre 2009, le 14 octobre 2009, 1314P01 volume 2009V, numéro 3523 (prêt n°6853566), lot n°23.
- une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE N°1, suivant acte du 3 septembre 2010, le 22 septembre 2010, 1314P01 volume 2010 V numéro 4267 (prêt n°4711265), lot n°8.

Pour obtenir paiement de la somme, sauf MEMOIRE, de **la somme totale de 170.046,39 €, arrêtée au 15 novembre 2021 outre les intérêts postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :**

1/ Au titre du prêt FONCIER LIBERTE n°6853566 au taux fixe de 5,45 % de 64.000,00 €

Capital restant dû au 06/02/2021	75.467,35 €
Indemnité d'exigibilité 7,00 %	5.282,71 €
Intérêts au taux de 5,45 % du 06/03/2021 + cotisation d'assurance au 15/11/2021	3.187,57 €

Intérêts postérieurs au 15/11/2021 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
Frais, accessoires et autres sommes	MEMOIRE
SOUS-TOTAL 1 sauf MEMOIRE	
Arrêté au 15 novembre 2021	83.937,63 €

2/ Au titre du prêt FONCIER LIBERTE INVEST n°4711265 au taux fixe de 4,80 % de 69.650,00 €

Capital restant dû au 06/02/2021	77.466,51 €
Indemnité d'exigibilité 7,00 %	5.422,66 €
Intérêts au taux de 4,80 % du 06/03/2021+ cotisation d'assurance au 15/11/2021	3.219,59 €
Intérêts postérieurs au 15/11/2021 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
Frais, accessoires et autres sommes	MEMOIRE
SOUS-TOTAL 2 sauf MEMOIRE	
Arrêté au 15 novembre 2021	86.108,76 €

TOTAL GENERAL, sauf mémoire, erreur ou omission (1 +2) ARRÊTE au 15 novembre 2021 = 170.046,39 €€, outre les intérêts au taux contractuel de 5,45 % postérieurs jusqu'au parfait paiement sur la base de la somme principale de 44.941,12 € et au taux contractuel de 4,80 % postérieurement jusqu'au parfait paiement sur la base de la somme principale de 43.203,06 €,

CENT SOIXANTE DIX MILLE QUARANTE SIX EUROS ET TRENTE NEUF CENTIMES (170.046,39 €) selon décomptes annexés aux présentes.

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

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du Service de la publicité foncière de MARSEILLE N°3 le 26 janvier 2022, sous les références 1314P03 volume 2022 S n°26.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

PREMIER LOT D'ENCHERE

Dans un immeuble en copropriété élevé sur 5 étages sur rez-de-chaussée sis à MARSEILLE (13001) 42-44 rue Vacon,

Cadastré Quartier OPERA, Section 804B, numéro 44 Lieudit « 42 rue Vacon » pour une contenance de 2a 42ca.

Formant le lot de copropriété numéro VINGT TROIS (23) : UN APPARTEMENT situé au 5^{ème} étage de l'immeuble portant le n°23 sur le plan annexé au règlement de copropriété comprenant une chambre et une cuisine.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Ledit immeuble en copropriété ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Me FERAUD, notaire à Marseille, le 23 décembre 1981, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille, le 15 janvier 1982, volume 3591, numéro 9.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Me CUCCIA, notaire à Marseille le 6 octobre 1983, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 6 décembre 1983, volume 4148, numéro 9.

Suivant le procès-verbal de description de Me MASCRET, Huissier de Justice en date du 11 février 2022, l'appartement est composé : d'une pièce principale avec cuisine, d'une chambre, d'une pièce d'eau/wc dont **la superficie (loi Carrez) totale est de 18,71m².**

DEUXIEME LOT D'ENCHERE

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13003), 8 rue Eugène Pottier et 5 rue Hoche

Cadastré Section 814C numéro 18 Lieudit « 8 rue Eugène Pottier » pour une contenance de 1a 60ca.

Formant le lot de copropriété numéro HUIT (08) : la propriété exclusive et particulière d'une cuisine et d'une chambre située à l'entresol et au centre dudit immeuble.

Et la jouissance indivise avec les propriétaires des lots 5, 6, et 7 water-closet situé à l'entresol de l'immeuble.

Selon l'acte acquisitif du 3/09/2010, la désignation actuelle est la suivante : 2 chambres, un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec wc.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Me DOAT, notaire à Marseille, le 17 décembre 1963 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 29 janvier 1964, volume 3814, numéro 4.

Suivant le procès-verbal de description de Me MASCRET, Huissier de Justice en date du 11 février 2022, le logement est composé : d'une entrée/cuisine, d'un séjour, de 2 chambres, d'une pièce d'eau/wc dont **la superficie (loi Carrez) totale est de 40,19 m².**

Cet appartement est en très mauvais état général.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 11 février 2022 par le ministère de la SCP MASCRET-FORNELLI-VERSINI (13), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats annexés au procès-verbal descriptif lui-même annexé au présent cahier des conditions de vente, savoir :

Dans un immeuble en copropriété élevé sur 5 étages sur rez-de-chaussée sis à MARSEILLE (13001) 42-44 rue Vacon,

- Constat amiante avant-vente
- Etat relatif à la présence de termites
- Etat des risques et Pollutions
- Métrage Loi Carrez
- Exposition au plomb (CREP)
- Etat des installations gaz
- Etat des installations électriques

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13003), 8 rue Eugène Pottier et 5 rue Hoche

- Constat amiante avant-vente
- Etat relatif à la présence de termites
- Etat des risques et Pollutions
- Métrage Loi Carrez
- Exposition au plomb (CREP)
- Etat des installations gaz
- Etat des installations électriques

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits et biens immobiliers appartiennent à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 29 septembre 2009 par Maître BENHAIM notaire à Marseille (13001), publié le 14 octobre 2009, 1314P01 volume 2009 P numéro 5547 pour le lot n°23.

Les droits et biens immobiliers appartiennent à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 3 septembre 2010 par Maître BENHAIM notaire à Marseille (13001), publié le 22 septembre 2010, 1314P01 volume 2010 P numéro 6158 pour le lot n°8.

AUDIENCE D'ORIENTATION

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en vue de l'audience du

MARDI 3 MAI 2022 à 09H30

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du même code valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, le

MARDI 3 MAI 2022 à 09H30

au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'expédition de l'assignation délivrée au débiteur,
- ↳ La copie de l'expédition du commandement de payer valant saisie immobilière,
- ↳ L'état hypothécaire,

- ↳ Les procès-verbaux de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics immobiliers
- ↳ Les règlements de copropriété
- ↳ La matrice cadastrale,
- ↳ Le titre de propriété.
- ↳ Les renseignements d'urbanisme

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour les débiteurs d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consumm, art. L.721-7).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

EN DEUX LOTS D'ENCHERE

PREMIER LOT D'ENCHERE (lot n°23) : VINGT TROIS MILLE EUROS (23.000 euros).

DEUXIEME LOT D'ENCHERE (lot n°8) : DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000 euros).

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

URBANISME

En ce qui concerne le lot n°23 – 44 rue Vacon (13001) Marseille

Il est précisé que selon les renseignements d'urbanisme de la Ville de Marseille en date du 14 février 2022 :



VILLE DE MARSEILLE
DIRECTION DE L'URBANISME
NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Dossier : NR 013055 22 00093P0	Demandeur : AVOCATS ASSOCIES PROVANSAL 43-45 RUE BRETEUIL - 13006 MARSEILLE FRANCE Demandeur(s) co-titulaire(s) : - - - -
---------------------------------------	---

SITUATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 0044 RUE VACON 13001 MARSEILLE

Cadastre : 804B0044

Surface du terrain : 242 m²

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence

SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS CI-DESSUS

- ZONES DU REGLEMENT

- Secteur(s) : UAp

- ZONES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- La parcelle est concernée par une OAP "qualité d'aménagement et des formes urbaines" excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES

- AUTRES

- Servitude radio électrique, protection contre les perturbations électro-magnétiques ; PT1
- Servitude radio électrique, protection contre les obstacles ; PT2

- HISTORIQUE

- L'emprise du projet est concernée par le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Marseille - Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Servitude de site archéologique : Le terrain est situé dans le périmètre d'un site archéologique à seuil de surface : consulter la DRAC si la superficie du terrain d'assiette est supérieure au seuil défini
- Servitude de site archéologique: Le terrain est situé dans le périmètre d'un site archéologique

- RISQUES

- Servitude PPR argile B3 : Le terrain se situe en Zone B3 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012. A titre informatif, la parcelle se situe en zone d'aléa fort/moyen sur la carte d'aléa actualisée au titre de la loi ELAN et les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'oeuvre

- AUTRES SERVITUDES

- AUTRES

- Secteur à stationnement plafonné : la parcelle est située dans un périmètre de bonne desserte activités et habitat défini par le Plan de Déplacement Urbain

- PROTECTION

- Linéaire commercial : situé en zone de protection des commerces et de l'Artisanat en Rez-De-Chaussée

- RISQUES

- La parcelle est concernée par des prescriptions relatives à la zone pluviale 1 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation
- Voies inondables : le terrain se situe en bordure d'une voie publique inondable

ZONE DE PRÉEMPTION

- DROITS DE PREEMPTION

- Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département
- Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPUR tel que défini par le Code de l'Urbanisme - DPUR - CENTRE VILLE - Le titulaire du droit de préemption est la MAMP Délégation ponctuelle SOLEAM-EPF

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente note d'urbanisme ne tient pas compte des déclarations préalables ou permis d'aménager, pour lotissements, délivrés dans une période de dix ans.

Par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001 modifié le 10 août 2001, le Préfet des Bouches du Rhône a institué une zone de surveillance et de lutte contre les termites sur l'ensemble du département des Bouches du Rhône.

Fait à Marseille, le 14/02/2022

VILLE DE MARSEILLE
SE
DES AUTOMATISÉS
D'URBANISME
M
M
Le responsable de la Division

M

En ce qui concerne le lot n°8 – 8 rue Eugène Pottier (13003) Marseille

SITUATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 0008 RUE EUGENE POTTIER 13003 MARSEILLE

Cadastre : 814C0018

Surface du terrain : 160 m²

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence

SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS CI-DESSUS

- ZONES DU REGLEMENT
 - Secteur(s) : UAe3

- ZONES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
 - La Parcelle est concernée par l'OAP "Cohérence urbanisme-transport"
 - La parcelle est concernée par une OAP "qualité d'aménagement et des formes urbaines" excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible
 - La parcelle est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation OAP CUT : "OAP CUT"

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES
 - AUTRES
 - Servitude radio électrique, protection contre les perturbations électro-magnétiques : PT1
 - Servitude radio électrique, protection contre les obstacles : PT2
 - HISTORIQUE
 - Servitude de site archéologique : Le terrain est situé dans le périmètre d'un site archéologique à seuil de surface : consulter la DRAC si la superficie du terrain d'assiette est supérieure au seuil défini
 - Servitude de site archéologique: Le terrain est situé dans le périmètre d'un site archéologique
 - RISQUES
 - Servitude PPR argile B2 : Le terrain se situe en Zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012. A titre informatif, la parcelle se situe en zone d'aléa fort/moyen sur la carte d'aléa actualisée au titre de la loi ELAN et les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'œuvre
- AUTRES SERVITUDES
 - AUTRES
 - Secteur à stationnement plafonné : la parcelle est située dans un périmètre de bonne desserte activités et habitat défini par le Plan de Déplacement Urbain
 - PROTECTION
 - Elément de patrimoine : élément bâti remarquable : EC-13 - (Tome N du PLUI) -
 - RISQUES
 - La parcelle est concernée par des prescriptions relatives à la zone pluviale 1 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation
- ZONE PROJET

- Opération d'intérêt national : la parcelle est située dans le périmètre de l'OIN EUROMEDITERRANEE - DECRET MINISTERIEL N° 1995-1103

ZONE DE PRÉEMPTION

- DROITS DE PREEMPTION

- Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département
- Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU tel que défini par le Code de l'Urbanisme - PERIMETRE DE COHERENCE OGCV - Le titulaire du droit de préemption est la MAMP Délégation ponctuelle SOLEAM-EPF
- Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPUR tel que défini par le Code de l'Urbanisme - DPUR - EX ZAD EUROMEDITERRANEE - EX ZAD JOLIETTE - EX ZAD ST CHARLES - Le titulaire du droit de préemption est la MAMP Délégation totale EPF

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente note d'urbanisme ne tient pas compte des déclarations préalables ou permis d'aménager, pour lotissements, délivrés dans une période de dix ans.

Par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001 modifié le 10 août 2001, le Préfet des Bouches du Rhône a institué une zone de surveillance et de lutte contre les termites sur l'ensemble du département des Bouches du Rhône.

Fait à Marseille, le 11/02/2022

VILLE DE MARSEILLE
SERVICE
DES AUTORITÉS
D'URBANISME
SAINT-PIERRE
13001 MARSEILLE CEDEX 09

Liouan Motte

DROIT DE PREEMPTION

Il ressort de l'acte de vente du 29 septembre 2009 (lot n°23)

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers pièces et certificats relatifs à l'urbanisme et à voirie, les parties déclarent se référer à celle qui est demeurée annexée aux présentes.

4

L'ACQUEREUR a pris connaissance de ladite pièce, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Laquelle pièce consiste en une note de renseignements d'urbanisme délivrée par Monsieur Guy TOMBAREL, architecte DPLG à MARSEILLE (13008), 77 et 84 Boulevard Perier, le 26 juin 2009, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

"RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE"

"L'ensemble du département des bouches du Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 avril 2006).

Par arrêté préfectoral du 19 juillet 2001, parvenu à la chambre des Notaires le 20 juillet, l'ensemble du département des Bouches du Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Suivant les indications du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) la commune est exposée aux risques naturels et technologiques, ci-dessous :

Feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, risque industriel, transport de matières dangereuses.

L'arrêté municipal du 24 janvier 2002 prescrit aux propriétaires d'immeuble contenant de l'amiante et accessibles aux personnes de prendre les dispositions nécessaires pour faire cesser tout risque de contamination.

La commune est concernée par :

- Un PPR relatif aux mouvements de terrain (effondrements) approuvé le 29 octobre 2002.

- Un PPR relatif aux inondations prescrit le 12 décembre 2003.

- Un PPR relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, sécheresse) prescrit le 6 juillet 2005.

- Un PPR relatif aux feux de forêts prescrit le 8 avril 2005.

Immeuble situé dans une commune dans laquelle le Conseil Municipal a pris une délibération le 11 décembre 2006, applicable à compter du 1^{er} mars 2007, instituant une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix huit (18) ans (loi 2006-872 - article 1529).

Suivant les dispositions du PLU de MARSEILLE approuvé le 30 juin 1981, révisé le 22 décembre 2000, dernièrement modifié le 13 Octobre 2008 et dont la révision a été prescrite le 19 Février 2009 :

ZONE URBAINE

SECTEUR UAb de tissu central.

AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE :

CET IMMEUBLE EST SITUE DANS :

- une zone soumise au **DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE**.

PAR CONTRE CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUÉ DANS :

- un périmètre de droit de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme.
- un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIÈRES :

Servitude relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception et d'émission exploités par l'Etat.

L'immeuble est situé dans une zone où s'appliquent en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Servitude AC4 : Immeuble situé dans la périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P), et soumis aux dispositions architecturales du règlement de cette zone.

Immeuble situé dans un périmètre préventif archéologique sensible où tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations de travaux divers nécessitent, suivant la surface du terrain et la nature des travaux envisagés, de consulter préalablement le Service Régional de l'Archéologie (23, boulevard du Roy René, 13617 AIX EN PROVENCE Cedex).

Cet immeuble est situé dans une ZONE URBAINE SENSIBLE (loi du 11 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la Ville), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1997.

SERVITUDES D'ALIGNEMENT : Néant."

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements ou du certificat d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

Il ressort de l'acte de vente du 3 septembre 2010 (lot n°8)

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers pièces et certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à celle qui est demeurée annexée aux présentes.

Laquelle pièce consiste en une note de renseignements d'urbanisme délivrée par Monsieur Guy TOMBAREL, architecte DPLG à MARSEILLE (13008), 77 et 84 Boulevard Perier, le 21 Juin 2010, de laquelle il résulte notamment ce qui suit :

"RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE"

- L'ensemble du département des Bouches du Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 avril 2006).

- Par arrêté préfectoral du 19 juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches du Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

- Suivant les indications du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la Commune est exposée aux risques naturels et technologiques, ci-dessous:

Feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, risque industriel, transport de matières dangereuses.

- L'arrêté municipal du 24 janvier 2002 prescrit aux propriétaires d'immeuble contenant de l'amiante et accessibles aux personnes de prendre les dispositions nécessaires pour faire cesser tout risque de contamination.

La commune est concernée par :

- Un PPR relatif aux mouvements de terrain (effondrements) approuvé le 29 octobre 2002.

- Un PPR relatif aux inondations prescrit le 12 décembre 2003.

- Un PPR relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, sécheresse) prescrit le 6 juillet 2005.

- Un PPR relatif aux feux de forêts prescrit le 8 avril 2005.

- Un PPR technologique prescrit le 22 Mai 2009 (Ets ARKÉMA et CEREXAGRI).

- immeuble situé dans une commune dans laquelle le Conseil Municipal a pris une délibération le 11 décembre 2006, applicable à compter du 1^{er} Mars 2007, instituant une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix huit (18) ans (loi 2006-872 -article 1529).

- Suivant les dispositions du PLU de MARSEILLE approuvé le 30 juin 1981, révisé le 22 décembre 2000, dernièrement modifié le 13 Octobre 2008, dont la révision simplifiée a été approuvée le 23 Décembre 2009 et dont la révision totale a été prescrite le 19 Février 2009 :

ZONE URBAINE

SECTEUR UAb de tissu central.

Par décision du Conseil Municipal du 22 Juillet 1994, l'immeuble est situé dans le périmètre de l'Opération d'intérêt National « EUROMEDITERRANEE » dans lequel intervient l'Etablissement Public d'Aménagement créé par l'Etat, la Ville de Marseille et la Communauté de Communes.

AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE :

CET IMMEUBLE EST SITUE DANS :

- une zone soumise au **DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE**

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS :

- un périmètre de préemption renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4,

- un secteur sauvegardé,

- une zone d'aménagement différé depuis le 15 juillet 2006, date d'extinction de la ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE de MARSEILLE-METROPOLE-EUROMEDITERRANEE créé par A.P. du 10 Juin 1992,,

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département)

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

Servitude relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception et d'émission exploités par l'état.

L'immeuble est situé dans une zone où s'appliquent, en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Cet immeuble situé dans une ZONE URBAINE SENSIBLE (loi du 14 Novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la Ville), entrée en vigueur le 1^{er} Janvier 1997.

SERVITUDES D'ALIGNEMENT : Néant."

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements ou du certificat d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente du 29 septembre 2009 (lot n°23)

3-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

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 ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

Il ressort de l'acte de vente du 3 septembre 2010 (lot n°8)

3-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le

VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

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 ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ou des titres anciens.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

En ce qui concerne le lot n°23 – 44 rue Vacon (13001) Marseille

Il ressort des informations recueillies dans le PV de description de l'immeuble saisi que l'appartement est vide, inoccupé et en travaux.

Le Syndic de la copropriété est le Cabinet d'AGOSTINO, 116 avenue Jules Cantini – 13008 MARSEILLE.

En ce qui concerne le lot n°8 – 8 rue Eugène Pottier (13003) Marseille

Il ressort des informations recueillies dans le PV de description de l'immeuble saisi que l'appartement est libre de toute occupation.

Le Syndic de la copropriété est le Cabinet MAZARI IMMO – 4 place de la Corderie Henry Bergasse à Marseille (13006).

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

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

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

Ainsi fait et dressé par Maître Thomas D'JOURNO (SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES), Avocat au Barreau de Marseille,

A Marseille

Le 18 Mars 2022