

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dressé par Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat au Barreau de MARSEILLE, dont le cabinet est 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE.

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE. Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières et des conditions générales prévues par le Règlement Intérieur National de la profession d'Avocat.

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliquent.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national, ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété, par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions ci-après énumérées.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour parvenir à l'adjudication en un lot, à la suite de saisie immobilière, à la Barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais de Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers suivants.

UN APPARTEMENT T3 SITUÉ AU 1er étage, Bât A
AVEC TERRASSE, 52 BD DE LA LIBÉRATION, 13001,
MARSEILLE

MISE À PRIX DE : 60 000,00€
(Soixante mille euros)

QUALITÉ DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de:

La Société dénommée LA BANQUE POSTALE , Société anonyme à directoire et Conseil de surveillance, au capital de 4 046 407 595,00€, ayant son siège social à PARIS (75006), 115 rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 421100645, et Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, dont le cabinet est sis 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE (Tél: 04 91 54 91 20, Fax: 04 83 07 56 54, Mail: Avocat@sekly.com), lequel se constitue, occupe et occupera pour elle sur la présente poursuite et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

CONTRE:

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N'ayant pas constitué avocat.

En vertu d'un acte notarié passé aux minutes de Maître Julie TESTANIÈRE, Notaire au sein la Société par actions simplifiée FLBL Notaires, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de NICE, 22 avenue Notre Dame, le 04 Octobre 2019, Publié le 31 octobre 2019 sous les références d'enlissement, 1314P01, 2019 P 7845.

La BANQUE POSTALE est créancière de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pour les sommes suivantes selon décompte ci-après reproduit:

Prêt N° 2018 B 73 FT1 D 00001:
Date du 1er impayé: 5 décembre 2021

-Principal: solde au 06/07/23

108 690,69€

Se décomposant comme suit:

Echéances échues impayées

à la déchéance du terme:

4 562,09€

Capital restant dû:

104 128,60€

-Intérêts

457,69€

Se décomposant comme suit:

Intérêts de retard dus sur le principal

le jour de la déchéance du terme au

06/07/23 (taux contractuel: 1,45%)

457,69€

Intérêts de retard dus sur le principal du 07/07/23

jusqu'à la date effective de règlement

(taux contractuel: 1,45%)

MÉMOIRE

-Indemnité légale (art L 313-51 et R 313-28
du Code de la Consommation)

7 566,89€

7% des sommes dues au titre du capital restant dû
ainsi que les intérêts échus et non versés,

-Règlements après déchéance du terme à déduire

-0,00€

**TOTAL des sommes dues au 06/07/23
(outre mémoire)**

116 715,27€

**TOTAL GLOBAL DES SOMMES DUES
au 07/07/23, outre intérêts et frais jusqu'à parfait
règlement**

116 715,27€

Sous réserve de tous autres frais postérieurs, à la signification dudit commandement ainsi que tous les accessoires, toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance, et la conservation du gage; sous réserve de tous autres droits, dus et actions de la Banque qui poursuit.

Ce commandement contenait en outre déclaration du débiteur que faute par lui de satisfaire audit commandement dans le délai de huit jours dudit acte, ledit commandement serait publié auprès du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, et vaudrait à partir de cette publication saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils sont, sans aucune exception, ni réserve des différentes parties qui le composent, lors même, qu'elles auraient été omises dans la désignation qui suit, avec tous immeubles par destination et toutes augmentations.

Le commandement contenait en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par les articles R 321-1 à R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et avertissait le débiteur qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai sus-visé la procédure à fin de vente,

de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, Monsieur Alexandre Pascal ABBES-LOUSLATY, serait assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie immobilière par exploit de la SA PROVJURIS, Commissaire de justice à MARSEILLE, ayant son siège social 4 Place Félix Baret, 13006, MARSEILLE, en date du 13 septembre 2023, déposé aux fins de publication au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, le 04 octobre 2023, sous le N° 1314P03 S00216, D 51940.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière, contient les copies et les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, soit:

1°) La constitution de Maître Edouard Paul SEKLY, Avocat inscrit au Barreau de Marseille, 132 rue Paradis, 13006, MARSEILLE, (Tél: 04 91 54 91 20-Fax: 04 83 07 56 54), avec élection de domicile en son cabinet.

2°) L'indication de la date et de la nature du Titre exécutoire, en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication des intérêts moratoires.

4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure.

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3ème bureau du service de la publicité foncière.

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestrés.

8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble soit pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que la vente ne pourra être néanmoins conclue qu'avec l'autorisation du juge de l'exécution.

9°) La sommation lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice, les nom, prénom et adresse du preneur, ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès verbal de description de l'immeuble.

11°) L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Marseille, siégeant Palais de Justice, de ladite ville, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, Marseille.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi N°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N°91-1266 du 19 décembre 1993, portant application de ladite loi.

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 du Code de la Consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire, fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été régulièrement publié et enregistré au Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3, le 13 avril 2023, sous le N° 1314P03 2023 D, 20444, Volume 2023 S N°00082.

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière MARSEILLE 3, a délivré le 14 avril 2023, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La SAS PROVJURIS, Huissiers de justice associés a ainsi fait délivrer par exploit du 2023 au débiteur une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour le :

Mardi 16 janvier 2024 à 09H30

Salle n°8, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, MARSEILLE.

C'est à la suite des faits ci-dessus exposés et des actes de procédure qui ont suivi qu'il sera procédé à la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais

de Justice , au profit du plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers dont la désignation suit:

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE, 1er arrdt,
(BDR), 52 Bd de la Libération,

Cadastré:

Préfixe 806 Section B, N°113, lieudit 52 Bd de la Libération, pour
01a, 33ca

Désignation des Biens:

Lot N°2:

Au premier étage du bâtiment A, un appartement comprenant: un hall d'entrée, deux placards, un water-closet, une salle de bains, une cuisine avec fenêtre, un autre placard dans la cuisine, une chambre avec fenêtre, et une salle de séjour éclairée par deux fenêtres, et actuellement un appartement de type 3, comprenant: un hall d'entrée, un séjour salle à manger sur cuisine, deux chambres une salle de bains, WC, placard,

Et les 217/ 1 000 èmes indivis des parties communes générales.

Lot N°8:

La jouissance exclusive et particulière de la terrasse située au premier étage du bâtiment B, côté droit pour un observateur se trouvant dans la rue Saint Savournin, face audit Bâtiment B,

Et les 11/ 1000 èmes indivis des parties communes générales.

La désignation, telle qu'elle résulte de l'acte notarié, précise,» la désignation intérieure actuelle dudit lot telle qu'elle résulte du certificat de superficie ci-après visé est la suivante:

-Hall, Séjour/cuisine, terrasse, salle d'eau/ wc, deux chambres dont une avec placard.

Selon l'acte notarié, il était indiqué, que **«le vendeur déclare que les travaux qui ont conduit à la modification desdits lots:**

-n'ont aucune incidence sur les parties communes et/ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

-Ont été réalisés en conformité avec le règlement de copropriété et notamment la destination de l'immeuble».

-Ne nécessitant aucune autorisation pour y procéder tant du syndicat des copropriétaires que de la Mairie (permis de construire,déclaration de travaux ...)

Et selon la matrice cadastrale, en date du 11/07/23, jointe au présent commandement de payer valant saisie immobilière.

Règlement de copropriété-Etat descriptif de division:

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, établi suivant acte reçu par Maître BONHORE, Notaire à MARSEILLE, le 30 décembre 1981, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1, le 20 janvier 1982, Volume 3598, Numéro 17.

Tels que lesdits Biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination, pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

Effet relatif: Acquisition par Mme PENTIKÄIEN de Mademoiselle Christelle BARBEDETTE, suivant acte reçu par Maître ROSSI, Notaire à MARSEILLE, le 27 mai 2011, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1er, le 22/07/2011, volume 2011P, N°5744, suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre, publiée le 24/10/2011, Volume 2011P, N°8100.

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent à, Monsieur [REDACTED], pour les avoir acquis selon acte de vente du 04/10/2019, passé aux minutes de Maître Julie TESTATANIÈRE, notaire au sein de la Société par actions simplifiée «FLBL Notaires» titulaire d'un office notarial dont le siège est à NICE (Alpes Maritimes), 22 Avenue Notre Dame, publié au Service de la Publicité Foncière MARSEILLE 3, le 31/10/2019, 1314P01 Volume 2019 P, N°7845.

L'immeuble dont il dépend est situé dans le ressort du bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE, et il est situé sur le 2ème arrondissement de la Commune de MARSEILLE.

Les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et désignés sont inscrits à la publicité foncière conservation et matrice cadastrale

délivrée par Monsieur le Chef de Centre des Impôts Fonciers de Marseille ci-après littéralement en copie:

A REPRENDRE

En application des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il a été dressé Procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et désignés par le Ministère d'un des huissiers de Justice associés de la SAS PROVJURIS, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, à la résidence de Marseille, selon acte du 26 septembre 2023 littéralement ci-après retranscrit.

Occupation: le bien est occupé par Monsieur [REDACTED], selon le procès-verbal annexé au présent cahier.

De même, il est annexé au présent dossier de diagnostic technique établi le 26 septembre 2023 par Monsieur Philippe COCCO, en ce compris le certificat de surface Carrez et dont il résulte que la surface loi Carrez est de 61,64 m2, et la terrasse Surface hors Carrez est de 32,51m2 .

- Une synthèse des diagnostics
- Un rapport de diagnostic amiante
- Un rapport de diagnostic plomb
- Un rapport d'état relatif à la présence de termites
- Un état de l'installation intérieure de gaz
- Un état de l'installation intérieure d'électricité

Extrait cadastral et renseignements d'urbanisme annexés au cahier des conditions de la vente.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent à, Monsieur [REDACTED], pour les avoir acquis selon acte de vente du 04/10/2019, passé aux minutes de Maître Julie TESTATANIÈRE, notaire au sein de la Société par actions simplifiée «FLBL Notaires» titulaire d'un office notarial dont le siège est à NICE (Alpes Maritimes), 22 Avenue Notre Dame, publié au Service de la Publicité Foncière MARSEILLE 3, le 31/10/2019, 1314P01 Volume 2019 P, N°7845.

Droit de préemption urbain:

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie par le Greffe du Tribunal. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de la vente.

les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Aux termes de l'article 108 de la loi N°98 -657 du 29 juillet 1998, a été créé un article L 616 du code de la construction et de l'habitation relatif aux dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal ainsi rédigé:

Article L 616 du code de la construction et de l'habitation:

«En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public d'habitation à loyer modéré, ou d'office public d'aménagement et de construction.»

Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts:

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

Décharge de responsabilité:

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions 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, d'inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré 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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreurs ou d'inexactitudes de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle le 1/20ème, origine de propriété ou autres énonciations; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services de l'Urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs par le seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats, et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics seront annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

§ 1-L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toute location ou occupation des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers auprès des locataires et 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. Il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4-l'adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain de la Commune de Marseille, et se trouve donc soumis au droit de préemption de la Commune ou de son délégué.

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 est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune de Marseille, au Greffier en chef sus-nommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

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

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de Marseille ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de préemption urbain, aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire personnelle du nouvel article L 213-1 du Code l'Urbanisme issu de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5-II est rappelé à l'adjudicataire futur d'un bien soumis au régime de la copropriété, les dispositions de l'article 20 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 Syndic, de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours à compter 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 15 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 vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de la situation de l'immeuble à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant énoncé.

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

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

L'adjudicataire futur devra se conformer au règlement de copropriété.

§ 6-Dossier de diagnostic technique.

-Ordonnance 2005-655 du 08/06/2005

-Loi 2006-872 du 13/07/2006.

-Loi du 30/12/2006.

-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 ou 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°L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du même code.

-5°Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article.

-6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article M 134-1 du présent code.

-7° L'état de l'installation intérieure de l'électricité prévu à l'article L 134-7.

-8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4°, et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation.
Le document au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L 261-1.

La superficie au sol total dudit bien immobilier.

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

§ 7- Le Juge de l'Exécution devant lequel la présente vente est poursuivie, sera seule compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quelles que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

Rémunération du créancier poursuivant la distribution;

L'article R 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit que:

«La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.»

L'article R 331-2 du même code précise:

«Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.»

Dans le cadre du présent cahier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R 331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et dont le montant sera calculé conformément à l'article R 663-30 du Code de Commerce soit:

-4,275% de 0 à 15 000€
-3,325% de 15 000€ à 50 000€
-2,375% de 50 000€ à 150 000€
-1,425% de 150 000€ à 300 000€
-0,713% au-delà de 300 000€

Les rétributions ci-dessus, seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

Audience d'Orientation:

L'audience d'Orientation aura lieu le:

Mardi 16 Janvier 2024 à 09H30 (Mardi seize janvier deux mille vingt quatre à neuf heures trente)

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du code des Procédures Civiles d'Exécution:

«A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles [L. 311-2](#), [L. 311-4](#) et [L. 311-6](#) sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.»

Enchères-Mise à prix:

la mise à prix des biens est fixée à la somme de :

Soixante mille Euros
60 000,00€

L'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précisé que:

*«Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.»*

Les Biens ci-dessus décrits et désignés seront 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, salle 8, 25 rue Edouard DELANGLADE, 13006, MARSEILLE.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente sur une mise à prix de 90 000,00€ (Quatre vingt dix mille euros).

Etant précisé que les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le débiteur ci-dessus nommé et domicilié est assigné à l'audience d'Orientation fixée au mardi 04 juillet 2023 à 09H30 du matin selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Adjudication:

l'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de Marseille, sur le bien et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

-Cahier des conditions de de vente en matière de saisie immobilière, Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat; Article 12 et annexe N°1, contenant les articles 1er à 28, littéralement retranscrits en annexe

Le débiteur ci-dessus nommé et domicilié a été assigné à l'audience d'Orientation fixée au mardi 16 janvier 2024 à 09H30 du matin selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Signé: Maître Edouard Paul SEKLY
Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, poursuivant

Le 23 NOVEMBRE 2023

Liste des pièces jointes:

- 1-Procès verbal descriptif
- 2-Extrait cadastral
- 3-Certificat d'Urbanisme.
- 4-Certificat de surface Carrez
- 5-Rapports des diagnostics techniques