

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

Auxquelles seront adjugés en un seul lot, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Un APPARTEMENT lot n° 59 situé au 4^{ème} étage du bâtiment K, entrée 2,

Et une CAVE lot n° 145 située au sous-sol du bâtiment K, entrée 2,

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « Campagne Larousse » sis à MARSEILLE (13014), quartier du Canet, boulevard Larousse et chemin de Gibbes, cadastré lieudit « RUE EDMOND JALOUX » section 892 B n° 85 pour 30 a 87 ca et section 892 B n° 106 pour 35 a 42 ca,

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La Société EOS France, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant – recouvreur du **FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V**, **représenté par la société FRANCE TITRISATION**, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS, prise en la personne de son directeur général domicilié en cette qualité à cette adresse, et ce en vertu de la lettre de désignation et des dispositions du code monétaire et financier et plus précisément l'article L217-172 lequel dispose : « *Toutefois, à tout moment, tout ou partie du recouvrement de ces créances peut être assuré directement par la société de gestion en tant que représentant légal de l'organisme ou peut être confié par elle par voie de convention à une autre entité désignée à cet effet... En cas de changement de toute entité chargée du recouvrement en application des premier et deuxième alinéas chaque débiteur concerné est informé de ce changement par tout moyen, y compris par acte judiciaire ou extra judiciaire* »

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, société anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le n°552 120 222, ayant son siège social 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 3 août 2022.

Agissant en qualité de créancier,

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites la SELARL ROUSSEL-CABAYÉ ET ASSOCIÉS, Société d'Avocats inter-barreaux, dont le siège social se situe 11A rue Armény 13006

MARSEILLE (tél. 04.91.33.14.59), prise en la personne de Maître Jeanne GIRAUD du barreau de MARSEILLE,

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

Un acte contenant prêt par la SOCIETE GENERALE - - aux droits de laquelle vient le FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V en vertu d'un acte de cession de créances soumis aux articles L214-69 à L214-175 du Code monétaire et financier en date du 3 août 2022 - - au profit de AVOVENTES, reçu par Me Johanna BENHAÏM, notaire associé à MARSEILLE (13001) 18 rue Paradis, le 30 janvier 2012.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La Société EOS France, agissant en qualité de représentant – recouvreur du FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V, a fait délivrer par le ministère de Me Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP GASCOIN - SPITERI à la résidence de MARSEILLE (13006) 4 rue Stanislas Torrents, un commandement de payer valant saisie auprès de AVOVENTES, suivant acte en date du 10 octobre 2025.

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

- 1°) *La constitution de Maître Jeanne GIRAUD, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 11/a rue Armény à MARSEILLE (13006) pour le FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V, 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 du taux des intérêts moratoires ;*
- 4°) *L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir 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 du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE;*

7°) *L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;*

8°) *L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après 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 et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à MARSEILLE (13006), Palais de Justice, 25 rue Edouard Delanglade, salle numéro 8;*

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° 2020-1717 du 28 décembre 2020 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.

Le commandement de payer n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 3 décembre 2025 volume 2025 S n° 281.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant acte de Me Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, en date du 20 novembre 2025.

Le 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré un état hypothécaire sur formalité certifié à la date du 9 décembre 2025, qui constitue le complément de l'état hypothécaire délivré par ledit bureau sous la référence 2025 H 9957.

Ces deux états hypothécaires seront déposés au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

L'assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à l'audience d'orientation du mardi 24 mars 2026, a été délivrée auprès du débiteur le 23 janvier 2026 suivant acte de Mes GASCOIN SPITERI, Commissaires de Justice associés à MARSEILLE.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale de **1 136 425.73 €**, sauf mémoire, au 10/9/2025, détaillée dans le décompte ci-joint, se décomposant comme suit :

- 1/ Le principal (capital restant dû au 18/2/2020 :
570 287.55 € + échéances échues impayées au
18/2/2020 : 126 031.08 €), soit : **696 318.63 €**
- 2/ Les intérêts de retard calculés au taux de 8.96 %
(taux conventionnel de 4.96 % + majoration
de 4 %) au 10/9/2025 (intérêts calculés sur
les échéances échues impayées au 18/2/2020 :
6 905.28 € + intérêts sur le principal et les échéances
échues impayées du 19/2/2020 au 10/9/2025 :
347 162.72 €), soit : **354 068.00 €**
- 3/ Les accessoires sauf mémoire (solde de
l'indemnité conventionnelle de 134 123.26 €

après déduction des versements du 7/12/2023
et du 23/10/2024 : 86 039.10 € + frais de
procédure : mémoire) soit :

86 039.10 €

Il est précisé que le taux des intérêts moratoires courant sur le principal de 696 318.63 € est de 8.96 % l'an depuis le 10/9/2025 jusqu'à parfait paiement.

Outre 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 d.1s, 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.

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sera déposée au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

1/ Désignation

L'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Campagne Larousse », dont dépendent les biens et droits immobiliers mis en vente, est situé à MARSEILLE (13014), quartier du Canet, boulevard Larousse et chemin de Gibbes.

Il figure au cadastre de la Ville de MARSEILLE lieudit « RUE EDMOND JALOUX » section 892 B n° 85 pour 30 a 87 ca et section 892 B n° 106 pour 35 a 42 ca.

Il est régi par un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me Hervé SANTELLI, notaire à MARSEILLE le 15 novembre 1989, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE (actuellement 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE) le 5 décembre 1989 volume 1989 P numéro 6689.

La désignation des lots de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte du titre de propriété reçu par Me Johanna BENHAIM, notaire associé à MARSEILLE le 30 janvier 2012, dont il sera parlé ci-après en l'origine de propriété, est la suivante :

« LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59)

*Un appartement de type 2c situé au 4^{ème} étage à gauche du bâtiment K, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour, chambre avec rangement, cuisine, salle d'eau avec water-closet, séchoir et balcon
Et les quatre-vingt-dix-neuf – dix millièmes (99/10000èmes) des parties communes générales.*

LOT NUMERO CENT QUARANTE-CINQ (145)

*Une cave située au sous-sol du bâtiment K, entrée 2, portant le numéro 55
Et le un – dix millième (1/10000ème) des parties communes générales. »*

Les biens et droits immobiliers mis en vente, plus amplement désignés dans le procès-verbal descriptif établi le 20 novembre 2025 par Maître Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, ainsi que dans le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, consistent en un APPARTEMENT et une CAVE :

■ APPARTEMENT :

Appartement situé au 4^{ème} étage du bâtiment K, entrée 2 (K2), de la résidence « Campagne Larousse », à laquelle on accède par la rue Edmond Jaloux.

Cet appartement comprend :

Entrée
Séjour
Cuisine
Dégagement
Salle de bain / WC
Chambre

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, mentionné ci-dessus, la superficie de la partie privative (Loi Carrez) de l'appartement est de : **44.34 m²**

Il résulte également de ce certificat que l'appartement comprend :

- une salle d'eau, dont il se pourrait qu'elle ait été aménagée dans l'ancien séchoir visé dans la désignation figurant dans le titre de propriété, d'une surface au sol de : **2.15 m²**
- un balcon : pour mémoire

Cet appartement forme avec les 99 / 10 000èmes des parties communes générales, **le lot numéro CINQUANTE-NEUF (59)** de la copropriété.

■ CAVE :

Cave portant le numéro 55 située au sous-sol du bâtiment K, entrée 2.

Elle forme avec 1 / 10 000ème des parties communes générales, **le lot numéro CENT QUARANTE-CINQ (145)** de la copropriété.

*

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.

Le procès-verbal descriptif du 20 novembre 2025 établi par Me Romain SPITERI, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, ainsi que le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, demeureront ci-après annexés.

2/ Situation locative

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif mentionné ci-dessus :

- l'appartement est occupé par [REDACTED] son époux et sa fille, selon bail en date du 1^{er} décembre 2016, moyennant un loyer mensuel déclaré de 580 euros,
- le bien est géré par l'agence MGF, 108 Cours Lieutaud, 13006 MARSEILLE.

Il résulte du bail annexé au PV descriptif, communiqué à Me Romain SPITERI par l'agence MGF, qu'il s'agit d'un bail d'habitation principale soumis à la loi du 6 juillet 1989 consenti à [REDACTED] le 1^{er} décembre 2016, d'une durée de 6 ans, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2016, moyennant un loyer mensuel de 580 euros, dont **50 euros** au titre des charges.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du cahier des conditions la vente.

3/ Syndic de copropriété

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif mentionné ci-dessus, le syndic de la copropriété est le Cabinet FERGAN, 17 rue Roux de Brignoles, 13006 MARSEILLE.

Il est précisé que la copropriété est enregistrée au registre des copropriétés sous le numéro **AA6214902**.

Les biens figurent de la façon suivante sur les extraits cadastraux
modèle 1 ci-après littéralement retranscrits :

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à **AVOVENTES** pour en avoir fait l'acquisition moyennant le prix de 65 000 € de :

La société dénommée PEGASE, société civile immobilière dont le siège social est à GARDANNE (13120) 3 Le Cousta, identifiée au SIREN sous le numéro 411 221 484 et immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE,

Aux termes d'un acte reçu par Me Johanna BENHAIM, notaire associé à MARSEILLE le 30 janvier 2012, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE (actuellement 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE) le 22 février 2012 volume 2012 P numéro 2017.

L'origine de propriété antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte mentionné ci-dessus, ainsi que la liste du mobilier annexée audit acte, sont littéralement retranscrits dans une note qui demeurera annexée au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE le 8 décembre 2025 demeurera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

CLAUSE DEROGATOIRE

Par dérogation aux conditions générales ci-dessus reproduites, il est prévu que la radiation des inscriptions grevant l'immeuble sera à la diligence et à la charge exclusives de l'adjudicataire qui ne pourra pas en demander remboursement.

*

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en un seul lot, sur la mise à prix de :

DIX MILLE EUROS (10 000,00 €)

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

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ AUTRES CLAUSES

Le futur adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses, charges, conditions, servitudes et obligations résultant des notes de renseignements d'urbanisme, et ce quelle que soit l'importance de celles-ci.

Il devra les respecter, les exécuter et en faire son affaire personnelle, sans recours aucun contre quiconque.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de vente.

A cet effet il lui appartiendra de se renseigner directement auprès des locataires ou occupants des locaux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative exacte de ces mêmes locataires ou occupants.

Les renseignements qui pourront être fournis par l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne vaudront qu'à titre de simples renseignements et ne pourront en aucune manière engager sa responsabilité.

Par le fait même de son adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir une exacte et complète connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé de plein droit dans les obligations du vendeur.

*

En outre, 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.

DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet, si les conditions sont remplies, de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.

En particulier il est précisé que selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

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 Office Public d'Aménagement et de Construction.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du cahier des conditions de la vente informe le futur adjudicataire 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 au futur adjudicataire 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 (débiteur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

PIECES JOINTES

PV descriptif du 20/11/2025
Certificat de superficie
Note sur l'origine de propriété
Certificat d'urbanisme
Copie de l'extrait de plan cadastral
Décompte de créance

**Ainsi fait et dressé par Maître Jeanne GIRAUD
Avocat poursuivant
A MARSEILLE le 26 janvier 2026**