

**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°53, situé au 7ème étage dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « L'ENVOL – Bâtiment 7 » sis à MARSEILLE (13003), 91 Boulevard de Plombières, figurant au cadastre de ladite commune section 813 E n°276, lieudit « IMP COLLET », pour 14a 67ca,

Et un BOX GARAGE, lot n°44, situé au 3<sup>ème</sup> étage dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « L'ENVOL – PARKING » sis à MARSEILLE (13003), 91 Boulevard de Plombières, figurant au cadastre de ladite commune section 813 D n°94, lieudit « 91 BD DE PLOMBIERES », pour 06a 12ca et section 813 E n°270, lieudit « IMP COLLET » pour 13a 35ca, formant le LOT DE VOLUME TROIS (3),

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

**AVOVENTES**

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1 331 400 718,80 euros inscrite au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, prise en la personne de son directeur général y domicilié dont le siège social est sis 182 Avenue de France (75013) PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

Agissant en qualité de créancier.

***Ayant pour avocat constitué 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 - [jeanne.giraud@rousselcabaye.fr](mailto:jeanne.giraud@rousselcabaye.fr)), prise en la personne de Maître Jeanne GIRAUD, du barreau de MARSEILLE,***

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

Un acte contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de **AVOVENTES** reçu par Maître Olivier SANTELLI, notaire associé à MARSEILLE, le 07/06/2017.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE fait délivrer un commandement par le ministère de Maîtres Romain GASCOIN et Romain SPITERI, Huissiers de Justice Associés à MARSEILLE (13006), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 11/12/2025.

Ce commandement de payer 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, y demeurant 11 A rue Armény à MARSEILLE (13006) pour le CREDIT FONCIER DE FRANCE 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, ainsi qu'une copie de l'extrait cadastral modèle 1.*
- 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<sup>ème</sup> 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 (6<sup>ème</sup>), 25 rue Edouard Delanglade,*
- 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 cette 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 et suivants 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 n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié, pour valoir saisie, au 3<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 30/01/2026 volume 2026 S n°14.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant exploit de Maîtres Romain GASCOIN et Romain SPITERI, Huissiers de Justice Associés à MARSEILLE (13006), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 27/01/2026.

Le 3<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré le 05/02/2026 un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. Cet état hypothécaire est joint au 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 19/05/2026 à 9h30 a été délivrée auprès du débiteur le 23/03/2026 suivant acte de Maîtres Romain GASCOIN et Romain SPITERI, Huissiers de Justice Associés à MARSEILLE (13006).

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale de **94.227,51 EUROS** (QUATRE VINGT QUATORZE MILLE DEUX CENT VINGT SEPT EUROS CINQUANTE ET UN CENTIMES) au 20/11/2025, se décomposant comme suit :

**I. Au titre du prêt Chèque 1<sup>er</sup> logement :**

- Le principal restant dû au 05/02/2025, soit la somme de : 40 881,15€  
Se décomposant comme suit :
  - \* Capital restant dû au 05/02/2025 : 38 874,74 €
  - \* Solde débiteur au 05/02/2025 : 2 006,41 €
- Les accessoires, soit la somme sauf mémoire de : 3251,28 €  
Se décomposant comme suit :
  - \* Indemnité d'exigibilité de 7% calculée sur 40 881,15€, soit : 2 861,68 €

\* cotisations d'assurance au 20/11/2025 : 389,60 €

\*cotisations d'assurance postérieures au 20/11/2025 :  
MEMOIRE

- Les intérêts, soit la somme de 416,43 € sauf mémoire, se décomposant comme suit :

\* intérêts au taux contractuel de 1,29% l'an calculés sur le principal à compter du 05/02/2025 jusqu'au 20/11/2025 : 416,43 €

\* intérêts sur le principal au taux contractuel de 1,29% l'an à compter du 20/11/2025 jusqu'à parfait paiement :  
MEMOIRE

**Soit un sous-total (I) sauf mémoire de 44 548,86 €, outre intérêt au taux conventionnel de 1,29 % l'an à compter de cette date jusqu'à parfait paiement.**

## **II. Au titre du prêt à taux zéro :**

- Le principal restant dû au 05/02/2025 : 49 536,00€

- Les accessoires, soit la somme sauf mémoire de : 142,65 €

Se décomposant comme suit :

\* cotisations d'assurance du 05/02/2025 au 20/11/2025 : 142,65 €

\* cotisations d'assurance postérieures au 20/11/2025 :  
MEMOIRE

**Soit un sous-total (II) de 49 678,65 €.**

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 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.

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**

I. Sur la commune de MARSEILLE (13003), 91 boulevard de Plombières, dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé L'ENVOL-Bâtiment 7, figurant au cadastre de ladite commune section 813 E n°276, lieudit « IMP COLLET », pour 14a 67ca,

Régi par un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire à MARSEILLE, en date du 09 octobre 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup> bureau, le 19 novembre 2014 volume 2014 P numéro 6494,

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

Un appartement 7173 de type 3 situé au septième étage du bâtiment, entrée 1, portant le numéro 53 sur le plan dudit niveau et composé de 3 pièces principales et terrasse.

Et les 212/10.000° des parties communes générales.

II. Sur la commune de MARSEILLE (3<sup>ème</sup> arrondissement), 91 Boulevard de Plombières, dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé L'ENVOL-PARKING, figurant au cadastre de ladite commune section 813 D n°94, lieudit « 91 BD DE PLOMBIERES », pour 06a 12ca et section 813 E n°270, lieudit « IMP COLLET » pour 13a 35ca, formant le LOT DE VOLUME TROIS (3),

Régi par un état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire à MARSEILLE, le 29 septembre 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup> bureau, le 29 octobre 2014 volume 2014 P numéro 6117 ;

Et par un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Alexandra PEYRE DE FABREGUES, notaire à MARSEILLE, le 09 octobre 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 1<sup>er</sup> bureau, le 19 novembre 2014 volume 2014 P numéro 6495,

LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) :

Un box garage situé au troisième étage du bâtiment, entrée 1 et portant le numéro 44 sur le plan dudit niveau,

Et les 46/10.000° des parties communes générales.

La copie de l'extrait cadastral modèle 1 délivré par le Centre des Impôts fonciers de MARSEILLE demeurera annexée au présent commandement.

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 attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

La désignation des lots de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Olivier Santelli, notaire à MARSEILLE, le 07/06/2017, dont il sera parlé en l'origine de propriété ci-après, est la suivante :

*« ARTICLE 1 – Sur la commune de MARSEILLE (13003) 91 boulevard de Plombières,*

*Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé L'ENVOL-Bâtiment 7.*

*Figurant au cadastre sous les références suivantes :*

| Préf. | Sect. | Numéro | Lieudit       | Contenance |    |    |
|-------|-------|--------|---------------|------------|----|----|
|       |       |        |               | ha         | a  | ca |
| 813   | E     | 276    | SAINT-MAURONT |            | 14 | 67 |

*Description Générale :*

- un bâtiment élevé de 7 étages sur rez-de-chaussée comprenant deux entrées dénommées « cage 0 » et « cage 1 » et auxquelles on accède par un hall commun et composé de 53 logements.*
- des espaces verts, locaux communs (local technique, local deux roues, etc...)*
- un espace vert inaccessible.*

*Précision étant ici faite que le local deux roues ainsi que le local poubelle desservent l'ensemble immobilier « L'ENVOL » et sont localisés dans le bâtiment Parking Silo commun audit ensemble immobilier destinés à être cédés à l'association syndicale libre « L'ENVOL » ci-après visée.*

*On accède audit immeuble depuis le boulevard de Plombières par la future voie publique constituant l'emplacement réservé et par les voies internes de l'ensemble immobilier « L'ENVOL » ci-dessus décrit, destinées à être cédées à l'association syndicale libre ci-après visée.*

*Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :*

*LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :*

Un appartement 7173 de type 3 situé au septième étage du bâtiment, entrée 1, portant le numéro 53 sur le plan dudit niveau et composé de 3 pièces principales et terrasse.

Et les 212/10.000ème des parties communes générales.

Ainsi que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division-Règlement de copropriété ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

ARTICLE II – Sur la commune de MARSEILLE (3<sup>ème</sup> arrondissement, Bouches-du-Rhône) 91 BI de Plombières, dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé L'ENVOL-PARKING.

VOLUME TROIS (3), figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Préf.             | Sect. | Numéro | Lieu-dit      | Contenance |    |    |
|-------------------|-------|--------|---------------|------------|----|----|
|                   |       |        |               | ha         | a  | ca |
| 813               | D     | 94     | SAINT-MAURONT |            | 06 | 12 |
| 813               | E     | 270    | SAINT-MAURONT |            | 13 | 35 |
| Contenance totale |       |        |               |            | 19 | 47 |

Description générale :

Ledit immeuble comprendra après achèvement six (6) niveaux d'emplacements de stationnement et de boxes garages.

L'immeuble comprend deux entrées auxquelles on accède par le Boulevard de Plombières.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) :

Un box garage situé au troisième étage du bâtiment, entrée 1 et portant le numéro 44 sur le plan dudit niveau.

Et les 46/10.000ème des parties communes générales.

Ainsi que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division-règlement de copropriété ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Le terme « L'IMMEUBLE » désignera le ou les immeubles dont dépendent les fractions divisées et indivises objet de la présente vente qui seront-elles-mêmes dénommées « LE BIEN ».

Les lots de copropriété mis en vente, plus amplement désignés dans le procès-verbal descriptif établi par Maître Romain SPITERI, Huissier de Justice associés à Marseille (13006), 4 rue Stanislas Torrents, le 27/01/2026, et dans l'attestation de superficie loi Carrez y annexée établie par le cabinet Diagnostics et Expertises le 27/01/2026,

consistent en un APPARTEMENT et un BOX GARAGE :

■ **LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :**

Un APPARTEMENT 7173 de type 3 situé au septième étage du bâtiment, entrée 1, portant le numéro 53 sur le plan dudit niveau, accessible par un ascenseur et des escaliers.

Et les 212/10.000° des parties communes générales.

Comprenant :

- Une entrée,
- Water-Closet
- Un séjour et cuisine,
- Deux chambres,
- Un couloir,
- Une salle de bain.

Ainsi qu'il résulte de l'attestation de superficie Loi Carrez établie par le Cabinet Diagnostics et Expertises le 27/01/2026, mentionnée ci-dessus, la surface privative Loi Carrez de l'appartement est de :

**58,69m<sup>2</sup>**

L'appartement comprend en outre un balcon d'une superficie, ainsi qu'il résulte de l'attestation Loi Carrez établie par le Cabinet Diagnostics et Expertises le 27/01/2026 mentionnée ci-dessus, de :

**13,95m<sup>2</sup>**

■ **LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) :**

Un BOX GARAGE situé au troisième étage du bâtiment, entrée 1 et portant le numéro 44 sur le plan dudit niveau,

Et les 46/10.000° des parties communes générales.

\*

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 établi par Maître Romain SPITERI, Huissier de Justice à Marseille (13006), 4 rue Stanislas Torrents, le 27/01/2026, auquel est jointe l'attestation de superficie loi Carrez y annexée établie par le cabinet Diagnostics et Expertises le 27/01/2026, demeurera ci-après annexé.

## **2/ Occupation et baux**

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé, établi par Maître Romain SPITERI, huissier de justice à Marseille (13006), le bien est occupé par **AVOVENTES AVOVENTES** propriétaire saisi.

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

## **3/ Syndic de copropriété**

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif ci-annexé le syndic de la copropriété est le Cabinet GESPAC IMMOBILIER, sis 95 rue Borde, 13008 MARSEILLE (Tel : 04.91.61.24.24).

Les biens et droits immobiliers figurent de la façon suivante sur l'extrait cadastral modèle 1 ci-après littéralement retranscrit :



Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance technique du SPDC  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00  
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

#### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 23/10/2025  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1314121105

SF2520709342

| DESIGNATION DES PROPRIETES |         |     |               |                       |                          |                |                      |         |            |
|----------------------------|---------|-----|---------------|-----------------------|--------------------------|----------------|----------------------|---------|------------|
| Département : 013          |         |     | Commune : 203 |                       |                          | MARSEILLE 3EME |                      |         |            |
| Section                    | N° plan | PDL | N° du lot     | Quote-part<br>Adresse | Contenance<br>cadastrale | Renvol         | Désignation nouvelle |         |            |
|                            |         |     |               |                       |                          |                | N° de DA             | Section | Contenance |
| 813 D                      | 0094    |     |               | 91 BD DE PLOMBIERES   | 0ha06a12ca               |                |                      |         |            |
| 813 E                      | 0270    |     |               | IMP COLLET            | 0ha13a35ca               |                |                      |         |            |
| 813 D                      | 0094    | 002 | 44            | 46/10000              |                          |                |                      |         |            |
| 813 E                      | 0276    |     |               | IMP COLLET            | 0ha14a67ca               |                |                      |         |            |
| 813 E                      | 0276    | 001 | 53            | 212/10000             |                          |                |                      |         |            |

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à **AVOVENTES**  
pour les avoir acquis en état futur d'achèvement de :

La société dénommée SNC MARSEILLE CARDOT, société en nom collectif  
immatriculée au RCS LILLE METROPOLE sous le numéro 790 325 245, dont  
le siège social se situe 25, allée Vauban CS 50068, 59562 LA MADELEINE  
CEDEX,

Suivant acte reçu par Maître Olivier SANTELLI notaire à MARSEILLE le  
07/06/2017 dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau  
(ancien 1er bureau) du service de la publicité foncière de MARSEILLE le  
23/06/2017 volume 2017 P numéro 4351.

L'origine propriété telle qu'elle résulte de l'acte susvisé, sera littéralement  
retranscrite dans une note qui demeurera ci-après annexée.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

Le rappel des servitudes tel qu'il résulte de l'acte susvisé, sera littéralement retranscrit dans une note qui demeurera ci-après annexée.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme requis de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Il résulte de l'acte reçu le 07/06/2017 par Maître Olivier SANTELLI, notaire à MARSEILLE, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23/06/2017 Volume 2017 P n°4351, les dispositions suivantes, littéralement retranscrites :

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Pour parvenir à la réalisation de l'opération susvisée, la société SNC MARSEILLE CARDOT a obtenu:

##### **1°) Un Arrêté de permis de construire**

- un arrêté de permis de construire valant division parcellaire sur les parcelles objets des présentes et sur les parcelles cadastrées section 813 D numéros 92 pour 11a65ca, 93 pour 1a38ca, et 813 E numéros 271 pour 2a74ca, 272 pour 1a89ca, 273 pour 7a82ca, 276 pour 14a67ca, 277 pour 6a69ca, 278 pour 6a65ca, 279 pour 16a63ca et 280 pour 10a38ca suivant arrêté en date du 20 Décembre 2013 portant le numéro 13055 13 N 0578 PC PO.

##### **2°) Constats d'affichage**

Ledit permis a été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès verbaux de constat établis par Maître REMUZAT, huissier de justice à MARSEILLE 2 place Félix Baret en date des 27 Décembre 2013, 30 janvier et 26 Février 2014.

##### **3°) Absence de recours**

Le VENDEUR déclare et garantit qu'aucun recours gracieux ou contentieux, ni aucun retrait n'a été formé contre l'arrêté de permis de construire susvisé.

##### **4°) Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier**

La société SNC MARSEILLE CARDOT déclare que la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été faite et réceptionnée en mairie le 25 juillet 2014.

##### **Projet de Construction**

LE VENDEUR projette d'édifier sur le terrain d'assiette du permis de construire sus visé, un ensemble immobilier dénommé "L'Envol", devant comprendre à son achèvement deux cent soixante et onze (271) logements, à savoir:

- 3 bâtiments (1 à 3) composés de 70 logements locatifs (47 logements sociaux PLS et 23 logements destinés à l'investissement à loyers libres),
- 3 bâtiments (4 à 6) composés de 107 logements locatifs sociaux,
- 1 bâtiment (7) composé de 57 logements en accession libre, objet du présent règlement de copropriété,
- 1 bâtiment (8) composé de 37 logements.
- 1 immeuble silo destiné au parc de stationnement et composé de 310 places environ. Il est ici précisé que l'immeuble silo recevra au rez-de-chaussée une aire d'entraînement à la désincarcération destinée au bataillon des marins pompiers et 43 places de stationnement pour les véhicules du personnel et en aucun cas pour les véhicules d'interventions ; ces dernières sont réparties sur trois niveaux du rez-de-chaussée au R+2.

Ledit ensemble immobilier sus-désigné sera construit conformément au dossier de demande de permis de construire valant division parcellaire ci-dessus visé et pourra être réalisé en plusieurs tranches.

**L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la régularité des travaux effectués et des constructions édifiées, et ce sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.**

#### **ASSURANCE DE DOMMAGE ET RESPONSABILITE DECENNALE**

Il résulte de l'acte reçu le 07/06/2017 par Maître Olivier SANTELLI, notaire à MARSEILLE, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23/06/2017 Volume 2017 P n°4351, les dispositions suivantes, littéralement retranscrites :

## ASSURANCES DE DOMMAGES

### ET DE RESPONSABILITE DECENNALE

Le présent acte est de plein droit soumis aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 et de son décret d'application du 17 novembre 1978 relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

LE VENDEUR déclare avoir souscrit des assurances savoir :

**En ce qui concerne le paragraphe I de la désignation :**

- « DOMMAGES OUVRAGES », « CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS » et « TOUS RISQUES CHANTIERS » auprès de la Compagnie d'Assurance ALLIANZ IARD, portant respectivement les numéros de contrat suivant :
  - DOMMAGES OUVRAGE n° 213.410.503
  - CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS n° 213.412.503

Une attestation d'assurance dommage ouvrage et constructeurs non réalisateurs en date du 24 juillet 2014 est demeurée joint et annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

- TOUS RISQUES CHANTIERS n°213.413.503

Une attestation tous risques chantiers en date du 24 juillet 2014 est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

Copie d'une attestation de quittance des primes de ces contrats d'assurance en date du 24 juillet 2014 émanant de GRAS SAVOYE NORD, courtier en assurance, est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

**En ce qui concerne le paragraphe II de la désignation :**

- « DOMMAGES OUVRAGES », « CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS » et « TOUS RISQUES CHANTIERS » auprès de la Compagnie d'Assurance ALLIANZ IARD, portant respectivement les numéros de contrat suivant :
  - DOMMAGES OUVRAGE n° 213.410.500
  - CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS n° 213.412.500

Une attestation d'assurance dommage ouvrage et constructeurs non réalisateurs en date du 23 juillet 2014 est demeurée joint et annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

- TOUS RISQUES CHANTIERS n°213.413.500

Une attestation tous risques chantiers en date du 22 juillet 2014 est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

Copie d'une attestation de quittance des primes de ces contrats d'assurance en date du 22 juillet 2014 émanant de GRAS SAVOYE NORD, courtier en assurance, est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

Une copie des polices définitives de ces contrats d'assurance sera remise par LE VENDEUR au syndic de copropriété.

En ce qui concerne ces assurances, il est précisé :

- que l'ensemble des intervenants à la construction est tenu de souscrire une assurance de responsabilité des dommages prévus par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette obligation d'assurance ne s'applique pas à la garantie de bon fonctionnement ni à la garantie de parfait achèvement.
- que LE VENDEUR s'engage à faire connaître au syndic de copropriété, au plus tard lors de la déclaration d'achèvement des travaux, la liste des entreprises et de

leurs fournisseurs éventuels avec lesquels des marchés auront été passés, avec les références complètes de leurs assurances respectives de responsabilité décennale.

### **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Il résulte de l'acte reçu le 07/06/2017 par Maître Olivier SANTELLI, notaire à MARSEILLE, publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23/06/2017 Volume 2017 P n°4351, les dispositions suivantes, littéralement retranscrites :

#### **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Les volumes 3-4-5 et 6 créés aux termes de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visé ainsi que les parcelles cadastrées section 813 D numéros 92 pour 11a65ca, 93 pour 1a38ca, et 813 E numéros 271 pour 2a74ca, 272 pour 1a89ca, 273 pour 7a82ca, 276 pour 14a67ca, 277 pour 6a69ca, 278 pour 6a65ca, 279 pour 16a63ca et 280 pour 10a38ca sont compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre dénommée « L'ENVOL » dont les statuts ont été établis par la SNC MARSEILLE CARDOT aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire associé soussigné, en date du 9 octobre 2014.

Par l'effet de la présente vente, l'acquéreur sera de plein droit membre de cette association et tenu, à compter de la livraison, au paiement d'une quote-part des frais et charges appelés par elle.

### **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.

\*\*\*

#### **. Conseil National des Barreaux**

#### **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat**

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-05-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009-  
JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publiée par Décision du 13 février 2019, JO  
n°0056 7 mars 2019

**Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat**  
**Article 12- Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires**

**Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-  
04-2009 - JO 12 mai 2008,**

**Article modifié par DCN n°2018-002, AG du CNB des 17-11-2018, publié par Décision du 13 février  
2019, JO n°0056 7 mars 2019.**

## **Dispositions communes**

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

## **Enchères**

**12.2** L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association Syndicale Libre.

## **Règlement Intérieur National (RIN)**

### **Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière**

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE<sup>1</sup>

### 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 – MODALITES 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.

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

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

---

<sup>1</sup> Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)
- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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 – RECEPTION DES ENCHERES**

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'ACQUEREUR**

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 3000 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 – SURENCHERE**

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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 PROPRIETE**

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 AMIALE 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 FORCEE**

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 EMOLUMENTS**

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 CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs 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 – DELIVRANCE 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 – ENTREE 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 PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 CREANCIER 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 COPROPRIETE**

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.

\*\*\*

#### **CLAUSE DEROGATOIRE**

Par dérogation avec les 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 :**

**TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 €)**

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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**

Procès-verbal descriptif avec attestation de superficie Loi Carrez  
Note sur l'origine de propriété antérieure  
Note sur le rappel des servitudes  
Plan cadastral

**Ainsi fait et dressé par Maître Jeanne GIRAUD  
Avocat poursuivant  
A MARSEILLE le 24/03/2026**

PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3

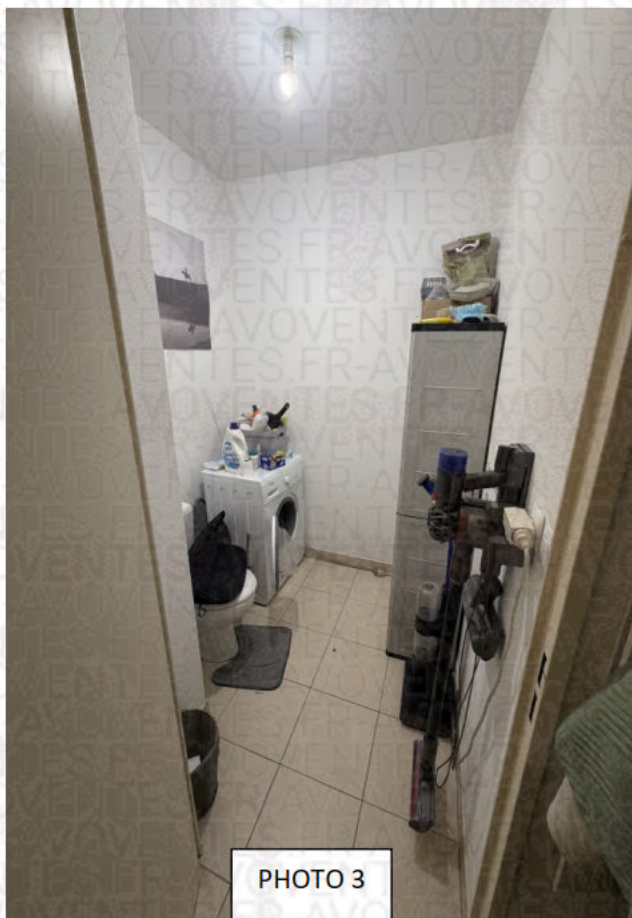


PHOTO 4

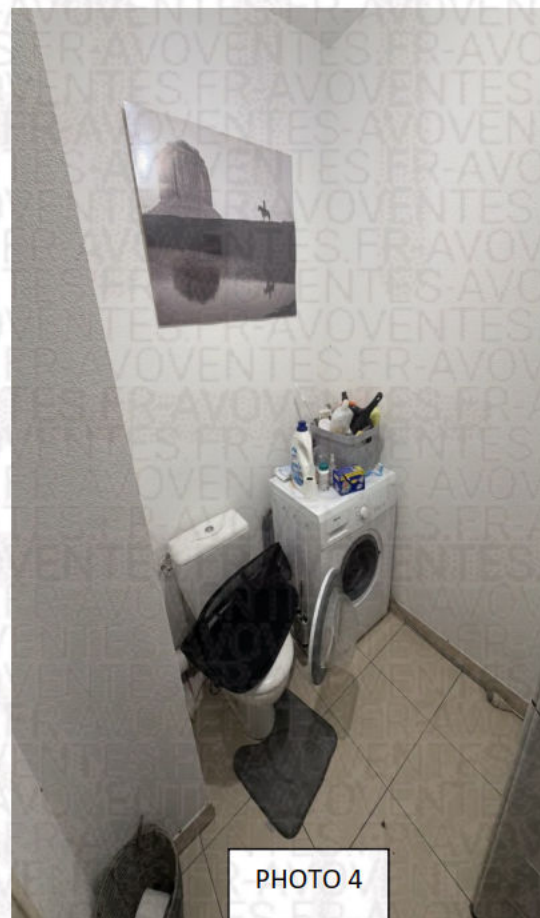


PHOTO 5



PHOTO 6

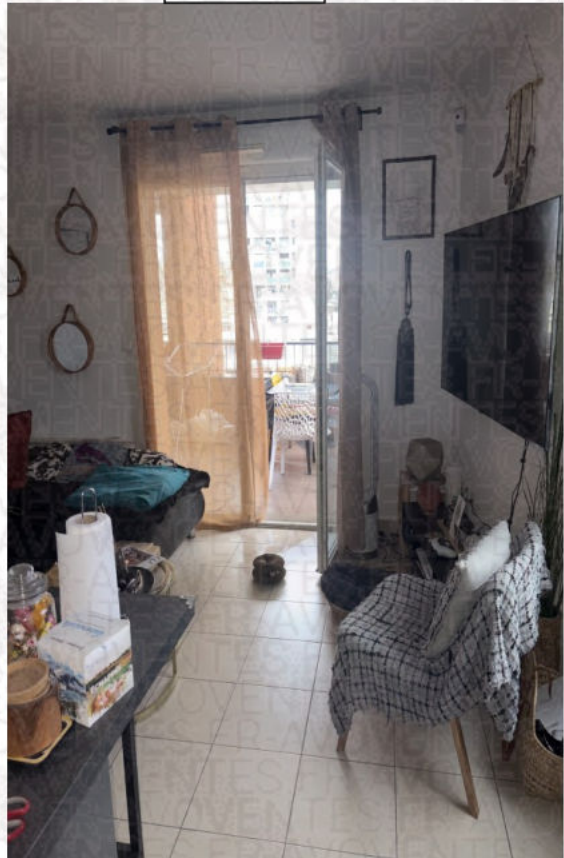


PHOTO 7

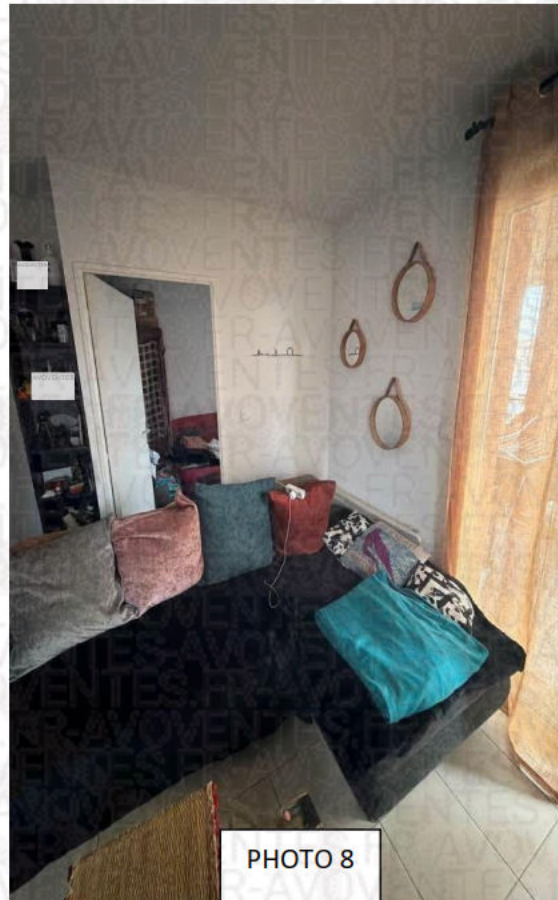


PHOTO 8

PHOTO 9



PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12

PHOTO 13



PHOTO 14



PHOTO 15



PHOTO 16

PHOTO 17



PHOTO 18

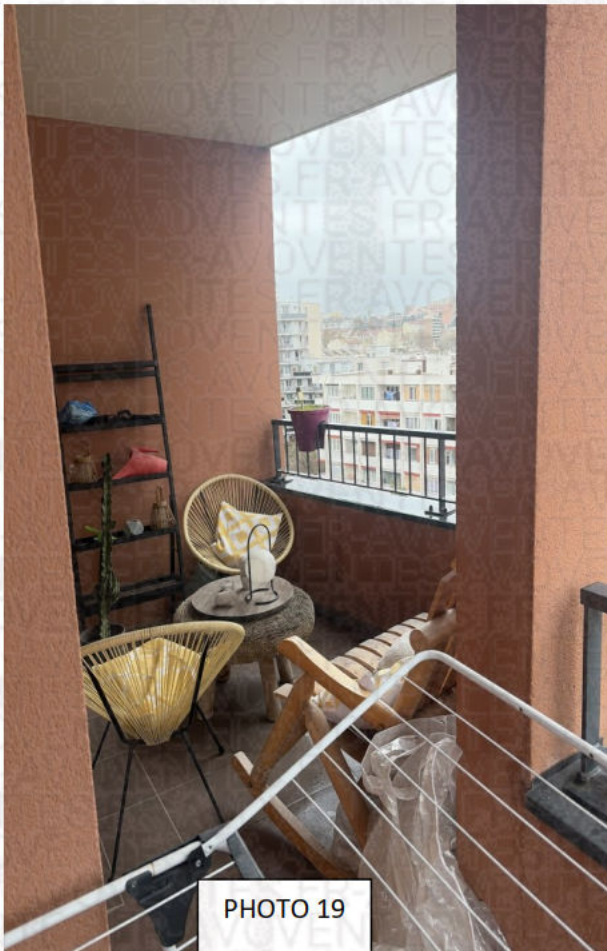
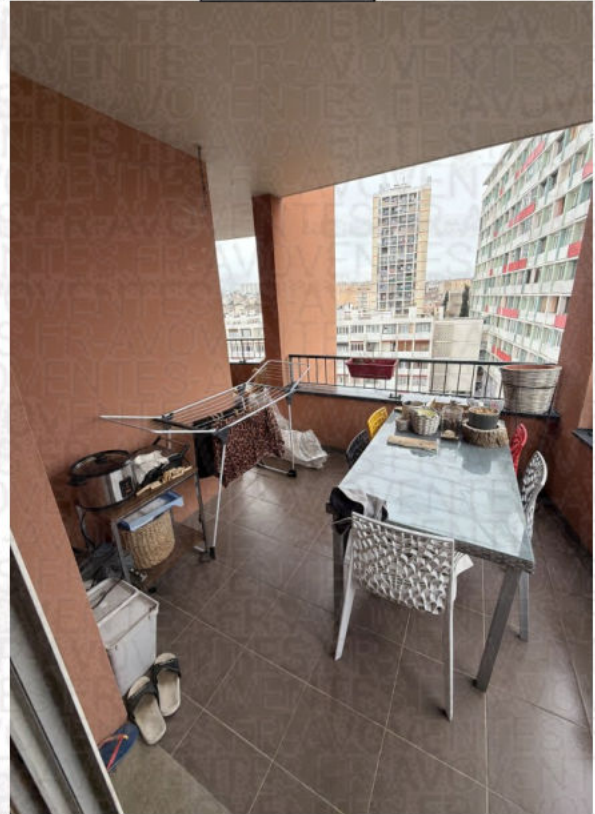


PHOTO 19



PHOTO 20



Extérieur de la résidence

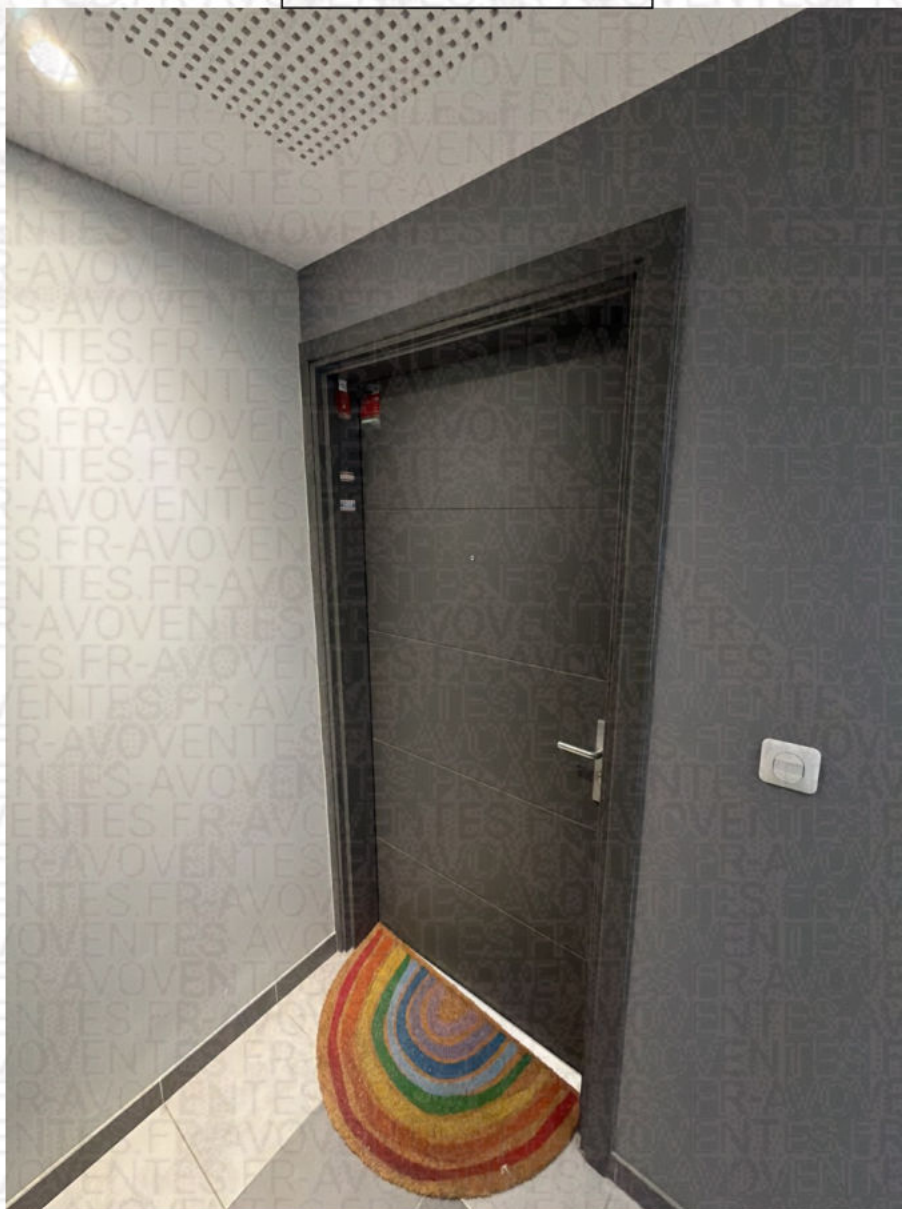


Entrée de l'immeuble



Entrée de l'immeuble

Porte d'entrée du  
logement



## **NOTE SUR ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

### **CONCERNANT LES LOTS DE COPROPRIETE NUMERO 53 ET 44**

Il résulte de l'acte reçu le 07/06/2017 par Maître Olivier SANTELLI, notaire à MARSEILLE, publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23/06/2017 Volume 2017 P n°4351, les dispositions suivantes, littéralement retranscrites :

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens objets des présentes appartiennent à la SNC MARSEILLE CARDOT, savoir:

- les constructions pour les faire édifier,
- et les terrains d'assiettes des copropriétés sus désignées par suite des faits et actes suivants:

La SNC MARSEILLE CARDOT a acquis avec d'autres biens étrangers aux présentes, la parcelle cadastrée section E numéro 276 et le Volume 3 formant les assiettes desdites copropriétés, de :

La VILLE DE MARSEILLE, suivant acte reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire à MARSEILLE, le 29 septembre 2014.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable pour partie comptant et pour partie convertie d'un commun accord entre les parties en l'obligation pour L'ACQUEREUR de livrer au VENDEUR après achèvement un volume qui sera constitué d'un local et des parkings à édifier par l'acquéreur.

Pour garantir le solde du prix, l'ACQUEREUR a fourni au vendeur une caution solidaire délivrée par la SAS NEXITY LOGEMENT.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet a été publié au Service de la Publicité Foncière de Marseille 1<sup>er</sup> bureau le 29 Octobre 2014, volume 2014 P, numéro 6118.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que:

-les parcelles cadastrées section 813 E numéro 276 et numéro 270 sont issues avec d'autres parcelles étrangères aux présentes de la parcelle cadastrée section 813 E numéro 269 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet ARCOGEX, géomètres à MARSEILLE (13006) 14 rue Saint Sébastien, en date du 20 Juin 2014 sous le numéro 378 M déposé avec une expédition de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visé.

La parcelle cadastrée 813 E numéro 269 est elle-même issue de la réunion des parcelles cadastrées, savoir :

Section 813 E numéro 220 pour 14a20ca

Section 813 E numéro 222 pour 71a40ca

Section 813 E numéro 223 pour 13a41ca

Section 813 E numéro 224 pour 6a 00ca

Suivant procès-verbal de délimitation et réquisition de réunion portant le numéro 377 S en date du 27 mai 2014.

-La parcelle cadastrée section 813 D numéro 94 est issue avec d'autres parcelles étrangères aux présentes de la parcelle cadastrée 813 D 72 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet ARCOGEX, géomètres à MARSEILLE (13006) 14 rue Saint Sébastien, en date du 20 Juin 2014 sous le numéro 379 H déposé avec une expédition de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visé

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la VILLE DE MARSEILLE, par suite des faits et actes suivants:

#### **SECTION E NUMEROS 223 ET 224**

La Ville de MARSEILLE a acquis les parcelles E 223 et 224 avec d'autres biens étrangers aux présentes de :

La Société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE D'EPONE », société anonyme au capital de 157.191.200,00 Francs ayant son siège social à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 8/10 avenue Emile Zola, immatriculée au SIREN sous le numéro 542 099 635 RCS de NANTERRE,

Suivant acte reçu par Maître Alain ISNARD, notaire à MARSEILLE, en date du 6 janvier 1992 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 6 Février 1992 volume 92P numéro 714.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 21.000.000,00 Francs qui a été payé depuis par la Ville de MARSEILLE.

**Originairement**, la Société Immobilière d'EPONE avait acquis lesdites parcelles de :

La SOCIETE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION FRANCAISE POUR L'AUTOMOBILE ET LA MECANIQUE, en abrégé « SICOFRAM », société anonyme au capital de 1.363.000.000,00 Francs, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) 8/10 Avenue Emile Zola, identifiée au SIREN sous le numéro 712 029 560 RCS NANTERRE,

Suivant acte reçu par Maître Christiane MOUREN, notaire à MARSEILLE, le 31 Décembre 1985.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 830.200 Francs TVA incluse qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 janvier 1986 volume 86P numéro 470.

Pour l'origine de propriété plus antérieure, les parties déclarent vouloir s'en référer à la note qui est demeurée jointe et annexée à l'acte d'acquisition du terrain par la Ville de MARSEILLE ci-dessus visé.

#### **SECTION E NUMEROS 220- 222 et Section D NUMERO 72**

La Ville de MARSEILLE a acquis sous condition résolutoire lesdites parcelles de L'ETAT suivant acte reçu par Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire à MARSEILLE, en date du 21 Décembre 2012 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 14 janvier 2013 volume 2013P numéro 308.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 2.185.000,00 euros qui a été payé depuis par la Ville de MARSEILLE.

Il a été établi un acte constatant la non réalisation de la condition résolutoire, suivant acte reçu par Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire à MARSEILLE, en date du 22 juillet 2014 dont une expédition de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de Marseille-Premier bureau le 21 Aout 2014, volume 2014 P, numéro 4878.

**Originairement**, lesdites parcelles appartenaient à L'ETAT FRANÇAIS par suite des faits et actes suivants :

1°) **VENTE du Terrain par la SEITA au profit de L'ETAT :**

Les parcelles cadastrées section E numéros 220 et section D numéro 72 appartenaient à L'ETAT par suite de l'acquisition qu'il en a fait des SERVICES D'EXPLOITATION DES TABACS ET ALLUMETTES

Suivant acte reçu par acte administratif en date du 24 octobre 1958

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SEIZE MILLE FRANCS ( 16.000,00 FRS )

Laquelle somme a été stipulée payable dans les trois mois suivant l'accomplissement des formalités légales

Laquelle somme est aujourd'hui entièrement payée, L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1ER BUREAU le 4 novembre 1958, volume 2716 , numéro 8.

2°) VENTE du Terrain par la ville de MARSEILLE au profit de L'ETAT :

La parcelle cadastrée section E numéro 222 appartenait à L'ETAT par suite de l'acquisition faite de la ville de MARSEILLE

Suivant acte administratif le 24 octobre 1958

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TRENTE MILLE FRANCS ( 30.000,00 FRS )

Laquelle somme a été stipulée payable dans les trois mois suivant l'accomplissement des formalités légales

Laquelle somme est aujourd'hui entièrement payée, L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1er bureau le 4 novembre 1958, volume 2716 , numéro 9.

Les constructions ont été édifiées par la Société Nouvelle d'Habitation à Loyer Modéré de Marseille dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par l'ETAT suivant acte administratif du 5 Août 1960, consenti pour une durée de trente années.

Audit bail était prévu l'obligation de construire 56 logements, 6 bureaux et 5 garage pour les besoins de la Gendarmerie Nationale selon des modalités arrêtées par le ministère de la construction. Aux termes dudit bail était notamment convenu ce qui suit littéralement rapporté :

*« Propriété des constructions. Dans tous les cas, soit de cession ou de résiliation de bail, toutes les constructions appartiendront à l'ETAT bailleur dans qu'il soit tenu de verser aucune indemnité à la société nouvelle d'habitation à loyer modéré de Marseille. »*

## **NOTE SUR RAPPEL DES SERVITUDES**

### **CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ENVOL »**

Il résulte de l'acte reçu le 07/06/2017 par Maître Olivier SANTELLI, notaire à MARSEILLE, publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23/06/2017 Volume 2017 P n°4351, les dispositions suivantes, littéralement retranscrites :

-----

**LE VENDEUR déclare :**

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- que ledit BIEN est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie
- qu'il conserve pour l'instant la qualité de syndic provisoire mais se réserve la faculté de désigner un syndic professionnel provisoire pour organiser la première assemblée générale.

- qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles énoncées tant aux présentes qu'aux pièces ci-jointes et annexées, celles résultant de L'IMMEUBLE, notamment celles stipulées dans les règlements de copropriété, celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des anciens titres de propriété et de celles-ci après littéralement retranscrites extraites des règlements de copropriété :

#### **« SERVITUDES**

*« LE COMPARANT déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, de l'état descriptif de division en volumes et de celles rappelées ci-après :*

*« Aux termes de l'acte de vente du terrain par la Ville de MARSEILLE à la SNC MARSEILLE CARDOT, reçu par Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, notaire soussigné, en date du 29 septembre 2014, et ci-après littéralement retranscrites :*

#### **« Servitudes**

*« L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR. »*

*« LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, des titres de propriété, savoir :*

*« De l'acte de Maître Jacques LAPEYRE, lors notaire à MARSEILLE, en date du 21 août 1962 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 27 août 1962 volume 3463 numéro 29, duquel il est notamment extrait ce qui suit ci-après littéralement retranscrit : »*

« Les comparants au nom de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE PLOMBIERES confèrent par ces présentes, à AVOVENTES qui accepte et à ses ayants droit futurs, un droit de passage sur les voies qui seront créées sur le groupe immobilier à bâtir ; droit de passage destiné à desservir les immeubles de AVOVENTES »

« AVOVENTES contribuera dans la proportion de 6/10.000\* à l'entretien des voies du groupe immobilier. »

« Les comparants de première part obligent en outre la société qu'ils représentent :

« A reconstruire à ses frais le mur de clôture d'avec l'AVOVENTES et à effectuer à ses frais exclusifs le terrassement du terrain sur lequel AVOVENTES édifiera une construction à usage de garages et studios dont la hauteur maximum ne devra pas dépasser le niveau de l'appui des premières fenêtres (troisième niveau) du bâtiment C. »

« Ce terrassement étant effectué sur une bande d'un maximum de 15 mètres de large à partir de la clôture des H.L.M et parallèle à cette clôture. »

« Le terrassement devra être effectué pour amener le niveau à la côte du terrain naturel devant le bâtiment C dans un délai de trois mois de ce jour. »

« Les comparants donnent dès à présent toutes autorisations nécessaires à AVOVENTES pour édifier les constructions à tous usages envisagées par lui et ce, dans le cadre des prescriptions administratives. »

« Aux surplus, les comparants autorisent AVOVENTES à raccorder à ses frais ses canalisations sur le réseau d'égout du groupe immobilier ; AVOVENTES participera aux frais d'entretien de l'égout au prorata du nombre d'appartements et de garages qui seront édifiées par AVOVENTES ».

\*Aux termes de cet acte de vente, il a été également précisé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Précision étant ici faite que cette servitude de passage était constituée au profit des parcelles présentement cédées et anciennement cadastrées section E numéros 223 et 224 présentement cédées.

« Ce droit de passage n'a pas été utilisé par la Ville de MARSEILLE depuis son acquisition en 1992.

« De son côté, l'ACQUEREUR déclare que cette servitude n'est pas nécessaire à la desserte de son projet.

« ..... »

« De l'acte de Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire à MARSEILLE, en date du 21 Décembre 2012, contenant vente par l'ETAT à la VILLE DE MARSEILLE duquel il est notamment extrait ce qui suit ci-après littéralement retranscrit » :

« Servitudes

« L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

« LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

« - Suivant acte administratif en date du 18 octobre 1964, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1er bureau, le 2 décembre 1964, volume 4093, numéro 11

Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« ARTICLE 1er.- Afin de permettre la réalisation des bâtiments envisagés, l'Etat et la Société Nouvelle d'H.L.M. de MARSEILLE consentent à grever le terrain domanial sis à MARSEILLE 91, Boulevard de Plombières, d'une servitude de "non altius tollendi" au profit du terrain appartenant indivisément à la Société "CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE PLOMBIERES" et à la Société "CIVILE IMMOBILIERE PLOMBIERES II".

Cette Servitude de "non altius tollendi" au-dessus d'une hauteur de 4 mètres grèvera plus spécialement la parcelle cadastrale section E n°220 sur un emplacement de 330 m2 environ représenté en teinte verte sur le plan des lieux ci-annexé.

Par l'effet des présentes et en vertu de cette servitude de ne pas bâtir, au-dessus d'une hauteur de 4 m, constituée uniquement en vue de la délivrance du permis de construire demandé par la Société "CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE PLOMBIERES" et la Société "CIVILE IMMOBILIERE PLOMBIERES II" cette partie du terrain domanial confrontant la propriété des deux Sociétés précitées sera considérée comme s'ajoutant à cette dernière pour former une "cour commune" au sens de l'article 1er du décret du 4 décembre 1958 précitée

Toutefois, l'Etat conservera la possibilité d'y édifier des constructions à un niveau, en extension de celles déjà existantes.

ARTICLE 2.- Contrairement à ce que les termes de "Cour Commune" pourraient laisser supposer, chacune des parties conservera la pleine propriété et l'usage exclusif de son terrain sans que la présente convention puisse attribuer à l'une d'entre elles un droit quelconque à l'utilisation de emplacements ne lui appartenant pas. En particulier la Société "CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE PLOMBIERES" et la Société "CIVILE IMMOBILIERE PLOMBIERES II", ou leurs ayants- droit, n'auront aucun droit d'accès ou d'usage sur le terrain domanial

ARTICLE 3.- La clôture actuelle de la Caserne de Gendarmerie sera maintenue.

ARTICLE 4.- La présente convention est consentie par l'Etat et la Société Nouvelle d'H.L.M. de MARSEILLE moyennant le paiement par la Société "CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE PLOMBIERES" et la Société "CIVILE IMMOBILIERE PLOMBIERES II", d'une indemnité globale de VINGT SEPT MILLE FRANCS (27.000 Francs) payable dans le délai d'un mois à compter de la-date du présent acte et de la manière suivante :

- une moitié, soit 13.500 Fr, à la Caisse du Receveur Principal des Domaines  
de MARSEILLE  
(Compte Courant

Postal MAR SEILLE 9000-75)

- l'autre moitié, soit 13.500 Fr, à la Société Nouvelle d'H L.M. de MARSEILLE.

Passé le délai d'un mois, les sommes restant dues porteront intérêt, de plein droit, au taux de 6 % par an sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

Dans les calculs d'intérêt, tous les mois seront comptés pour 30 jours et pour les fractions de mois, chaque jour sera compté comme un trois cent soixantième de l'année

ARTICLE 5.- La somme de 13.500 Fr ainsi encaissée par la Société Nouvelle d'H.L.M. devra être effectivement et exclusivement affectée, par cette dernière, à l'entretien des immeubles de la Caserne de Gendarmerie édifiés sur le terrain domanial.

ARTICLE 6.- Pour sûreté du paiement de l'indemnité stipulée et si elle n'a pas été intégralement acquittée dans le délai ci-dessus fixé, il sera requis - dans les deux mois du présent acte - inscription au 1er bureau de la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE.

Cette inscription sera prise, le cas échéant, à la diligence soit du Receveur Principal des Domaines de MARSEILLE, soit de la Société Nouvelle d'H.L.M. soit de ces deux parties agissant conjointement. Les deux Sociétés seront tenues d'en rembourser le coût.

ARTICLE 7.- Le présent contrat sera publié au 1er bureau des Hypothèques de MARSEILLE, par les soins du Receveur principal des Domaines de MARSEILLE, dans les délais et selon les modalités prévus aux articles 33 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Les Sociétés devront payer ou rembourser au Receveur Principal des Domaines, si celui-ci en a fait l'avance, le coût de la publicité foncière et celui de la délivrance des pièces ou documents dont le dépôt doit être effectué au bureau des Hypothèques.

ARTICLE 8.- Tous les frais du présent acte et des formalités qui en seront la suite seront à la charge des deux Sociétés bénéficiaires. Elles auront notamment à leur charge, le coût tant de l'expédition qu'elles s'en feront délivrer que de celles destinées la Société Nouvelle d'H.L.M. de MARSEILLE à l'Administration des Domaines et au Service du Génie.

« Le paiement des droits d'enregistrement exigibles devra avoir lieu dans le mois de la date du présent acte sous peine de droit en sus. »

« ARTICLE 9.- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir : l'Etat en l'Hôtel de la Préfecture  
la Société nouvelle d'H.L.M. de MARSEILLE en son siège social sus-indiqué.

« La société civile IMMOBILIERE PLOMBIERE la Société "CIVILE IMMOBILIERE PLOMBIERES II" en leur siège social respectif indiqué ci-avant. »

\*Aux termes de l'acte de vente par la Ville de MARSEILLE à la SNC MARSEILLE CARDOT, il a été précisé ce qui suit :

« Il demeure également ci-joint et annexé après mention (annexe) le plan actualisé avec les nouvelles parcelles issues de la division ci-dessus analysée, établi par le cabinet ARCOGEX, géomètre à MARSEILLE, sur lequel figure l'emprise de cette servitude.

« LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes. »

« LE COMPARANT supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

**« LE COMPARANT supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.**

Commune :  
MARSEILLE 3EME

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 31/03/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Marseille  
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
tél. 04 91 23 61 68 - fax 04 91 23 61 75  
cdif.marseille@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

