

REÇU au GREFFE
DES ADJUDICATIONS LE
31 MARS 2023
A
HEURES

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, 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 :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 8^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHONE) 13008 17 Boulevard Jacquand, Quartier le Rouet :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Section	N°	Lieudit	Surface
842	C	320		00 ha 02 a 24 ca
842	C	321		00 ha 00 a 33 ca
842	C	322		00 ha 03 a 73 ca
842	C	323		00 ha 00 a 54 ca
842	C	324		00 ha 00 a 33 ca
842	C	326		00 ha 00 a 07 ca
842	C	301		00 ha 00 a 28 ca
842	C	269		00 ha 01 a 86 ca
842	C	259		00 ha 12 a 83 ca

Total surface : 00 ha 22 a 21 ca

Lot(s)-Volume (s) : DEUX MILLE (2000)

Les biens suivants :

- ✓ Le lot n° 91, à savoir un appartement de type 3 d'une surface Loi Carrez de 61,97 M² et d'une surface totale au sol de 76,21 M², sis au 1^{er} étage du bâtiment A et constituant l'appartement A14 et les

131/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

- ✓ **Le lot n° 59, à savoir un emplacement de parking double portant les numéros 81 et 82 situé au 4^{ème} sous sol du bâtiment A et les 9/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,**

Tels que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître FERAUD Notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 janvier 2008 volume 2008 P numéro 498.

Tels que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, le 19 mai 2008 dont une copie authentique a été publiée au 3^{EME} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 5 juin 2008 volume 2008P numéro 4680.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, le 23 juin 2009 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 juillet 2009 volume 2009P numéro 5291

Les lieux sont vides de toute occupation.

Plus précisément (cf le procès-verbal descriptif établi le 2 mars 2023), ce bien immobilier comprend :

Un Hall d'entrée
Un W. C. indépendant
Une Salle de séjour avec coin cuisine à l'américaine
Un Dégagement
Une première chambre à coucher
Une seconde chambre à coucher
Une Salle de bains

**Sur la mise à prix de 150.000 Euros
(CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**

PROCEDURE DE SAISIE

Biens et droits immobiliers saisis à l'encontre de :

⇒ **La Société dénommée KIMSON**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 523 395 911, dont le siège social est sis 72 Boulevard Mireille Lauze 13010 MARSEILLE agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion, la société **EQUITIS GESTION**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, ayant son siège social à PARIS (75017) 92 Avenue de Wagram, et représenté par la société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 bis rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, société anonyme de droit français, dont le siège est situé au 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 220, dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes.

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 03.08.2020 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Ladite société agissant comme créancière inscrite, partie saisissante et poursuivante.

La susdite agissant comme **créancier inscrit, partie saisissante et poursuivante** et pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Mélanie LOEW**, Avocat au Barreau de MARSEILLE, dont le Cabinet est sis 171 Bis Chemin de la Madrague-Ville, 13002 MARSEILLE – Tél. 04.91.33.26.07, **Avocat constitué**.

Et ayant pour Avocat plaident Maître Caroline PAYEN, membre de la SCP DRUJON D'ASTROS & Associés, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE (13100), y demeurant 9 bis, Place John Rewald, Les Patios de Forbin.

En vertu et pour l'exécution :

D'un acte de vente reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE (BdR), en date du 21 octobre 2010, contenant prêt consenti par la SOCIETE GENERALE.

Qu'en garantie de sa créance, la SOCIETE GENERALE aux droits de laquelle vient aujourd'hui le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA

a inscrit au 3^{ème} Bureau des Services de la Publicité Foncière de MARSEILLE :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le 10 novembre 2010 Volume 2010 V n° 4259

Sur les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et ayant effet toutes deux jusqu'au 7 novembre 2036

Que l'exécution de la SCI KIMSON s'étant avérée impossible, le **FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA**, ayant pour société de gestion, la société **EQUITIS GESTION**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, ayant son siège social à PARIS (75017) 92 Avenue de Wagram, et représenté par la société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 bis rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la **SOCIETE GENERALE**, société anonyme de droit français, dont le siège est situé au 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 220, dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet des présentes.

lui a fait délivrer le 23 janvier 2023 un commandement de payer valant saisie immobilière par le Ministère de Maître Patrice LAYEC de la SAS HUISSIERS REUNIS, Huissier de Justice à BERRE L'ETANG.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître Mélanie LOEW, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 171 Bis Chemin de la Madrague-Ville, 13002

MARSEILLE pour la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT 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 afin 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 des Services 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
– Place Montyon – 6 rue Joseph Autran -13006 MARSEILLE ;*

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 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. 331-1 du code de la consommation.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 6 février 2023, Volume 2023 S n° 25.

Le 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière a délivré le 7 février 2023 l'état hypothécaire ci-annexé et certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Selon décompte arrêté provisoirement à la date du 23 janvier 2023, la procédure est poursuivie pour avoir paiement des sommes dues au créancier poursuivant, décomposées comme suit :

La somme de **210.334,91 €** (deux cent dix mille trois cent trente-quatre euros et quatre vingt onze centimes) se décomposant comme suit :

Date	Evènement	Montant	Principal	Intérêts	Art700/DI/ Indem Exi	Solde dû
29/06/2017	Capital restant dû	192 034.77	192 034.77	-	-	192 034.77
29/06/2017	INDEMNITE D'EXIGIBILITE	14 117.87	192 034.77	-	14 117.87	206 152.64
29/06/2017	Intérêts au taux 3.3%	-	192 034.77	-	14 117.87	206 152.64
13/10/2017	Encaissement	-115.70	192 034.77	1 724.68	14 117.87	207 877.32
05/02/2018	Remise chèque	-13 882.21	192 034.77	-	3 956.98	195 991.75
05/03/2018	Encaissement	-1 262.11	192 034.77	-	3 181.01	195 215.78
11/04/2018	Encaissement	-1 262.11	192 034.77	-	2 561.30	194 596.07
07/05/2018	Encaissement	-1 262.11	192 034.77	-	1 750.60	193 785.37
13/06/2018	Encaissement	-1 262.11	192 034.77	-	1 130.89	193 165.66
29/06/2018	Mise à jour Intérêts avant Capitalisation	-	192 034.77	277.79	1 130.89	193 443.45
29/06/2018	Capitalisation	-	192 312.56	-	1 130.89	193 443.45
05/07/2018	Encaissement	-1 262.11	192 285.66	-	-	192 285.66
06/08/2018	Encaissement	-1 262.11	191 579.86	-	-	191 579.86
09/11/2018	Encaissement	-1 262.11	191 579.86	383.38	-	191 963.24
05/12/2018	Encaissement	-1 262.11	191 151.47	-	-	191 151.47
07/01/2019	Encaissement	-1 262.11	190 459.67	-	-	190 459.67
05/02/2019	Encaissement	-1 262.11	189 696.93	-	-	189 696.93
05/03/2019	Encaissement	-1 262.11	188 915.04	-	-	188 915.04
05/06/2019	Encaissement	-1 262.11	188 915.04	309.25	-	189 224.29
29/06/2019	Mise à jour Intérêts avant Capitalisation	-	188 915.04	719.17	-	189 634.21
29/06/2019	Capitalisation	-	189 634.21	-	-	189 634.21
05/12/2019	Encaissement	-1 262.11	189 634.21	1 463.95	-	191 098.16
29/06/2020	Mise à jour Intérêts avant Capitalisation	-	189 634.21	5 012.97	-	194 647.18
29/06/2020	Capitalisation	-	194 647.18	-	-	194 647.18
29/06/2021	Mise à jour Intérêts avant Capitalisation	-	194 647.18	6 423.36	-	201 070.54
29/06/2021	Capitalisation	-	201 070.54	-	-	201 070.54
29/06/2022	Mise à jour intérêts avant capitalisation	-	201 070.54	6 635.33	-	207 705.87
29/06/2022	Capitalisation	-	207 705.87	-	-	207 705.87
16/11/2022	Mise à jour intérêts 3,3%	-	207 705.87	2 629.04	-	210 334.91
16/11/2022	Arrêté	-	207 705.87	2 629.04	-	210 334.91

TOTAL GENERAL, sauf mémoire :

210.334,91 €

Sans préjudice de tous autres dûs, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Otre le coût du commandement et tous frais conséquents de poursuite faits ou à faire susceptibles d'être avancés pour le recouvrement de ladite créance et à la conservation du gage et sous réserve de tout autre dû, droit et action, des intérêts, frais et légitimes accessoires, et sous réserve de tout versement non pris en compte et en cours d'enregistrement.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Les immeubles dont dépendent les biens et droits immobiliers saisis sont situés sur la commune de MARSEILLE (8^e) et sont du ressort du 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE.

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 8^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHONE) 13008 17 Boulevard Jacquand, Quartier le Rouet :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Section	N°	Lieudit	Surface
842	C	320		00 ha 02 a 24 ca
842	C	321		00 ha 00 a 33 ca
842	C	322		00 ha 03 a 73 ca
842	C	323		00 ha 00 a 54 ca
842	C	324		00 ha 00 a 33 ca
842	C	326		00 ha 00 a 07 ca
842	C	301		00 ha 00 a 28 ca
842	C	269		00 ha 01 a 86 ca
842	C	259		00 ha 12 a 83 ca

Total surface : 00 ha 22 a 21 ca

Lot(s)-Volume (s) : DEUX MILLE (2000)

Les biens suivants :

- ✓ Le lot n° 91, à savoir un appartement de type 3 d'une surface Loi Carrez de 61,97 M² et d'une surface totale au sol de 76,21 M², sis au 1^{er} étage du bâtiment A et constituant l'appartement A14 et les

131/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

- ✓ Le lot n° 59, à savoir un emplacement de parking double portant les numéros 81 et 82 situé au 4^{ème} sous sol du bâtiment A et les 9/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Tels que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître FERAUD Notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 janvier 2008 volume 2008 P numéro 498.

Tels que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, le 19 mai 2008 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 5 juin 2008 volume 2008P numéro 4680.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE, le 23 juin 2009 dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 21 juillet 2009 volume 2009P numéro 5291

Les lieux sont vides de toute occupation.

Plus précisément (cf le procès-verbal descriptif établi le 2 mars 2023), ce bien immobilier comprend :

- Un Hall d'entrée
- Un W. C. indépendant
- Une Salle de séjour avec coin cuisine à l'américaine
- Un Dégagement
- Une première chambre à coucher
- Une seconde chambre à coucher
- Une Salle de bains

Les copies des matrice cadastrale et plan cadastral délivrées par le Centre des Impôts Fonciers de MARSEILLE sont jointes au présent cahier des conditions de la vente.

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. Selon acte en date 16 décembre 2021, Maître Laurent SCHELOUCH (SAS HUISSIERS REUNIS), Huissier de Justice, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ; ce procès-verbal descriptif est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il ressort dudit procès-verbal descriptif que le bien est vide de toute occupation

Il a en outre été dressé le 2 mars 2023 par la Société GENERAL SERVICES CONTROLES les états, constats et diagnostics :

Certificat de surface privative Loi Carrez :

La surface privative Loi Carrez est de 61,97 m2.

Constat amiante :

Il n'a pas été dressé de rapport.

Diagnostic de performance énergétique :

Un rapport établi par la Société GENERAL SERVICES CONTROLES atteste que le logement est performant.

Rapport de l'état relatif à la présence de termites :

Il n'a pas été constaté la présence d'indices de traces de termites au jour de l'expertise.

Diagnostic Electrique :

Il n'a pas été dressé de rapport.

Constat plomb :

Il n'a pas été dressé de rapport.

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à la SCI KIMSON par suite de l'acte de vente reçu par Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE (BdR), le 21 octobre 2010, publié le 10 novembre 2010, Volume 2010 P n° 9737.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 : ENCHERES

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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.

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 consignée 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 R322-23 du Code des Procédures Civiles d'exécution après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, 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 L313-3 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 POSTERIEURES A 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 bureau du 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPECIFIQUES

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.

EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra Article 28 – Immeubles notifier au Président 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 1^{er} 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.

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 des lots immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

En conséquence, les biens ci-dessus décrits et désignés seront mis en vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE 35. Rue Edouard Delanglade 13006 Marseille

Sur la MISE A PRIX de 150.000 Euros
(CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

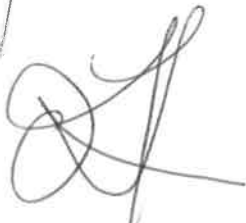
fixée par le poursuivant, et en outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Audience d'orientation :

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

MARDI 30 MAI 2023 à 9 HEURES 30

Ainsi fait et dressé par Maître Mélanie LOEW, Avocat poursuivant, qui se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A Marseille, *le 31/03/2023*


CI-APRES LES PIECES SUIVANTES

- Extrait cadastral et plan cadastral,
- Procès-verbal descriptif de l'immeuble dressé par Maître Laurent SCHELOUCH, Huissier de Justice, le 2 mars 2023 ;
- Certificat de superficie ;
- Certificat d'urbanisme ;

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ 2022		DEP DIR 13 1	COM 208 MARSEILLE 8EME	TRES 000		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +07559											
Propriétaire 72 3D MIREILLE LAUZE 13010 MARSEILLE				PLACFV SCT KIMSON															
PROPRIETES BATIES																			
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL											
AN SEC	N° C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT NIV	N° PORTE	N° INVAR	S M	AP	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TV COEFF	RC	
11842 C	259	106	AV JULES CANTINI	4930	A	01	00091	090105	M842C	C	II	AP	5	1725				1725	
11842 C	259	108	AV JULES CANTINI	4930	PK	01	84	00059	0902167	C842C	C	II	PK	C	460			460	
REV IMPOSABLE COM 2185 EUR				R EXO				0 EUR											
R IMP				2185 EUR															
PROPRIETES NON BATIES																			
DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION															
AN SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PPDP TAR	S SUP GR	GRSS CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TV COEFF	RC		
HA A CA				REV IMPOSABLE				R EXO				0 EUR							
CONT 0				R IMP				0 EUR				R IMP				0 EUR			

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le DEUX MARS à 11 HEURES

A la requête du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la **Société EQUITIS gestion**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, dont le siège est à 75017 PARIS, 92 avenue de WAGRAM et représentée par la **Société MCS & Associés**, SAS immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 334 537 206, dont le siège est à 75020 PARIS, 256 Bis, rue des PYRENEES, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la **SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme de droit français, dont le siège est situé à 75009 PARIS 29, Boulevard HAUSMANN immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 220 220, dont le représentant légal est dûment habilité à l'effet de la présente procédure.

En vertu d'un bordereau de cession de créance en date du 3 août 2020 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

Elisant domicile au **Cabinet de Maître Mélanie LOEW**, Avocat au Barreau de MARSEILLE, dont le Cabinet est sis dans ladite ville, second arrondissement, 171 Bis, Chemin de la MADRAGUE-VILLE,

et ayant pour avocat plaident, **Maître Caroline PAYEN**, membre de la **SCP DRUJON D'ASTROS & Associés**, Avocat au Barreau d'AJX-EN-PROVENCE, demeurant dite ville 9 Bis Place John REWALD – « Les Patios de Forbin ».

EN VERTU :

1° D'un acte de vente reçu par **Maître SANTELLI, Notaire à MARSEILLE** en date du 21 octobre 2010, contenant prêt consenti par la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE à la SCI KIMSON** dont le siège est à 13010 MARSEILLE 72, Boulevard Mirreille LAUZE prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité audit siège.

2° Des articles R 321-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Dans le cadre de la saisie immobilière diligentée à l'encontre de la SCI KIMSON sur un ensemble immobilier sis à MARSEILLE 8ème arrondissement 17, Boulevard JACQUAND - Quartier Le Rouet.

Je, **Maître Laurent SCHELOUCH**, Commissaire de Justice associé au sein de la "SAS HUISSIERS REUNIS" Office de BERRE L'ETANG, y demeurant 394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la guerre 14-18 à 13130 BERRE L'ETANG.

Assisté de :

- > **Monsieur Patrick CAMBRES**, serrurier,
- > **Monsieur Guillaume HIEBEL** de la **SOCIETE GENERALE SERVICES**
- CONTROLES**, société de diagnostics immobiliers sise à MARSEILLE.

> Monsieur Georges BURNOD et Madame Claudine BINI, témoins,

Certifié m'être rendu ce jour, deux mars deux mille vingt-trois à 13008 MARSEILLE au-devant du bien immobilier objet de la présente procédure, sis en fait actuellement, 106 rue Jules CANTINI – « Résidence La Majorielle ».

Les biens saisis sont constitués de deux lots, en premier lieu le lot 91 constitué d'un appartement et par ailleurs le lot 59 constitué d'un emplacement de parking double.

De manière plus précise, les lieux peuvent être décrits comme suit :

1) Lot 91

Il s'agit d'un appartement de type 3 situé au 1er étage du bâtiment A et constituant l'appartement A14. Sa superficie Loi Carrez totale est de 61,97 m², et sa surface totale au sol est de 76,21 m².

Hall d'entrée :

Sol, revêtement de carreaux de grès.

Plinthes idem.

Peinture sur les parois murales ainsi qu'au plafond.

Au droit de la porte d'entrée se trouvent un combiné interphone ainsi qu'une armoire technique à l'intérieur de laquelle sont installés la boîte à fusibles et le disjoncteur, ainsi que les différentes installations téléphoniques dédiées à l'appartement.

2° W. C. indépendant :

Les prestations du sol au plafond présentent les mêmes caractéristiques que dans le hall d'entrée. Le W. C. est équipé d'une cuvette à l'anglaise avec double battant et chasse dorsale.

3° Salle de séjour avec coin cuisine à l'américaine :

Les prestations du sol au plafond présentent également les mêmes caractéristiques que dans les pièces précédemment décrites.
Présence d'un convecteur électrique de marque THERMOR.
Cette pièce reçoit le jour par une porte fenêtre double battant en PVC équipée d'un volet roulant avec actionnement manuel ouvrant sur une grande terrasse dallée.

Le renfoncement à usage de cuisine américaine est séparé de la salle de séjour par une simple banque.

La cuisine est à ce jour entièrement aménagée avec des éléments électroménagers traditionnels, outre un réfrigérateur-congélateur et une machine à laver le linge.

Présence de carreaux de faïence à mi-hauteur des parois murales.

Au centre du plan de travail se trouve un évier en inox avec distribution d'eau courante chaude et froide par mitigeur, l'eau chaude étant assurée par un cumulus dont il sera fait état ci-après.

J'ai constaté dans ce coin cuisine la présence d'éléments de rangement en parties inférieure et supérieure.

Présence également d'une bouche d'aération VMC.

4° Dégagement :

Une porte de communication ouvre ensuite sur un dégagement desservant les autres pièces de l'appartement.

Dans ce dégagement les prestations du sol au plafond présentent les mêmes caractéristiques que dans les pièces précédemment décrites.

J'ai également constaté dans un simple renfoncement l'installation d'un cumulus d'eau chaude de marque ATLANTIC.

5 ° Première chambre à coucher :

Les prestations du sol au plafond présentent également les mêmes caractéristiques que dans les pièces précédemment décrites.

La pièce est équipée d'un convecteur électrique et reçoit le jour par une porte fenêtre assortie d'un volet roulant avec actionnement manuel ouvrant sur la terrasse susmentionnée.

6° Seconde chambre à coucher :

Celle-ci présente strictement les mêmes caractéristiques que la précédente en ce qui concerne les prestations du sol au plafond, en ce qui concerne l'ouverture et en ce qui concerne le convecteur électrique.

En outre, dans cette seconde chambre, j'ai constaté la présence d'un placard agencé avec penderie et étagères auquel on accède par 2 portes coulissantes.

7° Salle de bains :

Sol présentant les mêmes caractéristiques que dans les pièces précédemment décrites.

Peinture et carreaux de faïence sur les parois murales.

Peinture au plafond.

La salle de bains est équipée d'une baignoire carrelée et encastrée avec distribution d'eau courante chaude et froide par flexible douche.

Elle est également équipée d'une vasque incorporée dans une console avec rangement en partie inférieure. Au-dessus de cette vasque équipée d'un distributeur d'eau courante chaude et froide par mitigeur, se trouve un miroir avec spots lumineux incorporés.

J'ai également constaté la présence d'un convecteur électrique à l'intérieur de cette salle de bains.

Le lot comprend également les 131/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

II) Lot 59

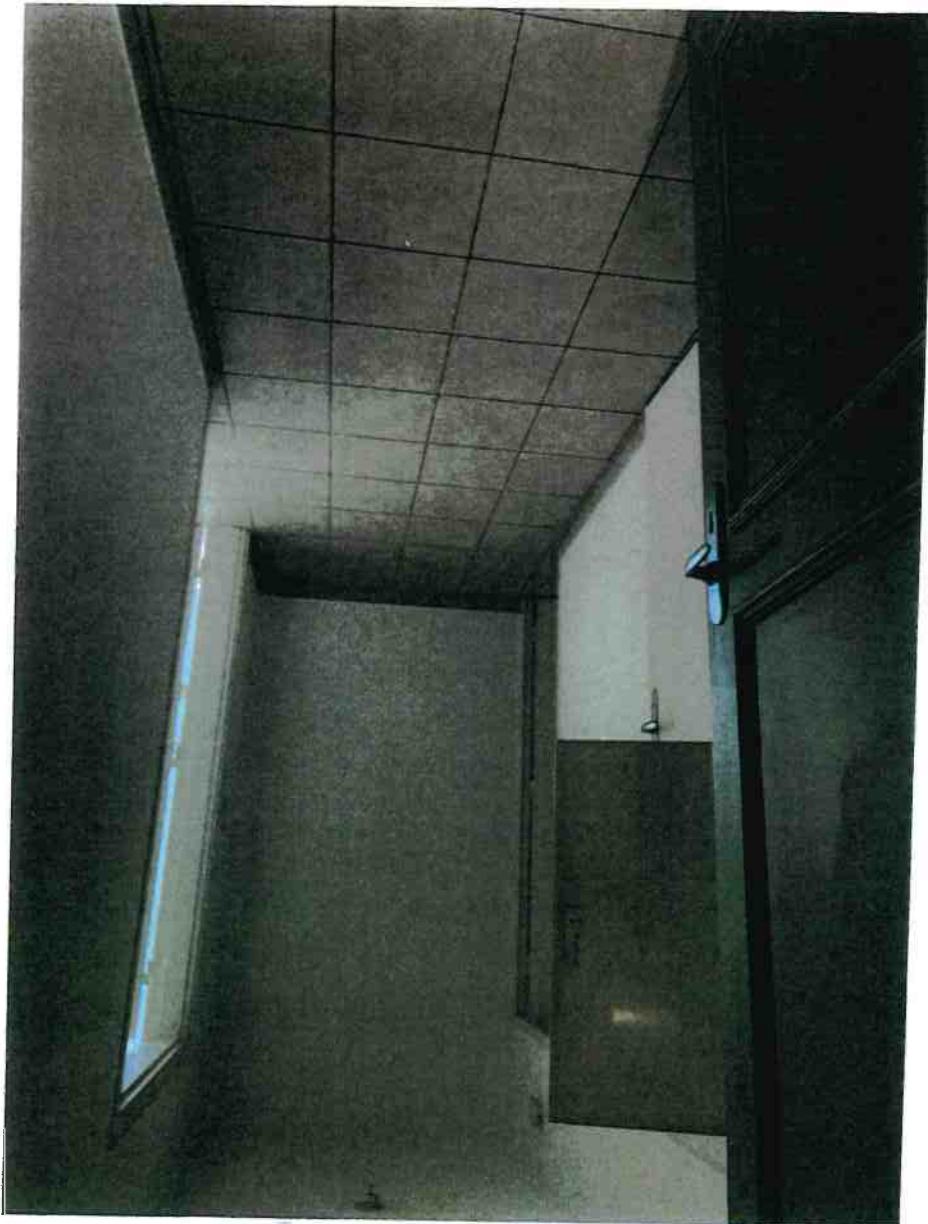
Il s'agit d'un emplacement de parking double portant les n° 81 et 82 situé au 4ème sous-sol du bâtiment A ; les emplacements de parking ne sont pas fermés.

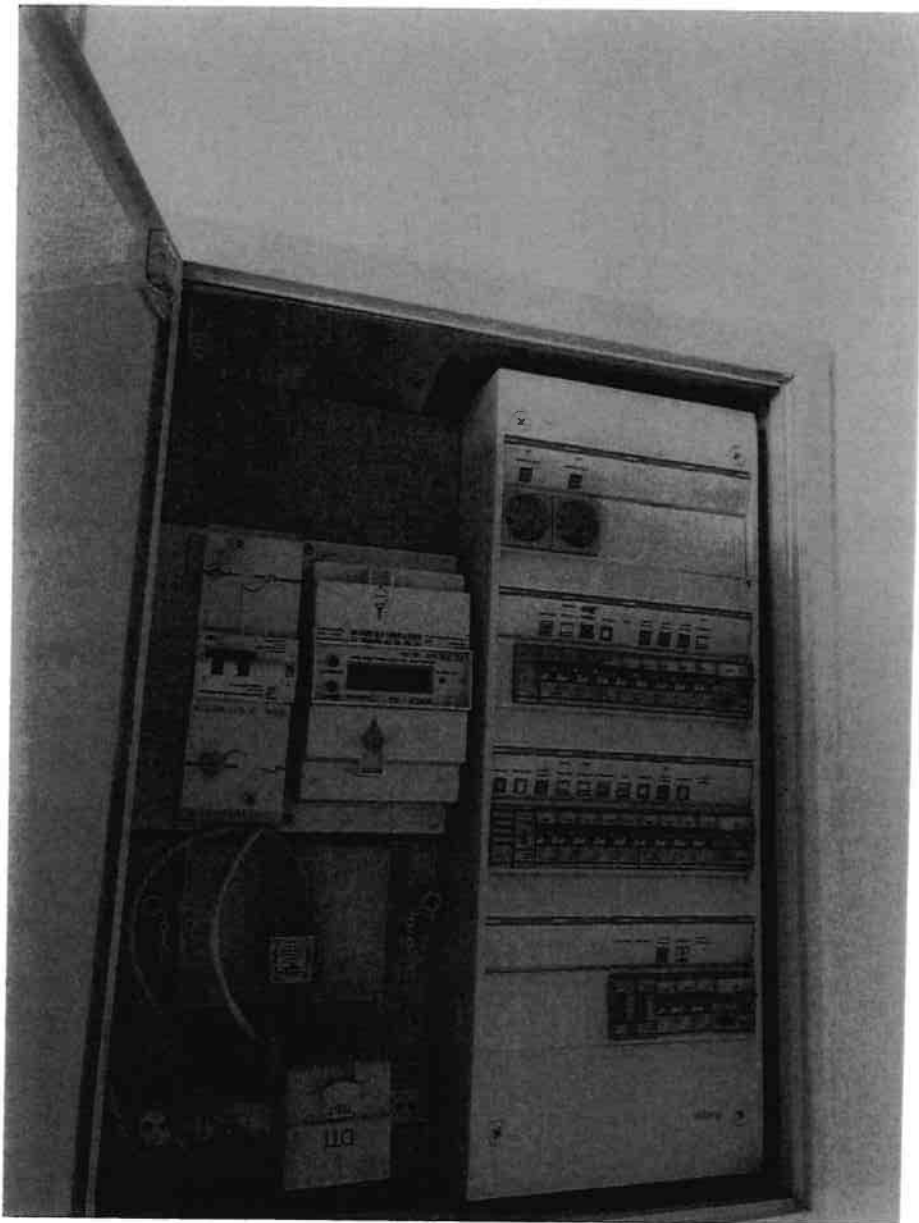
Outre les 9/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

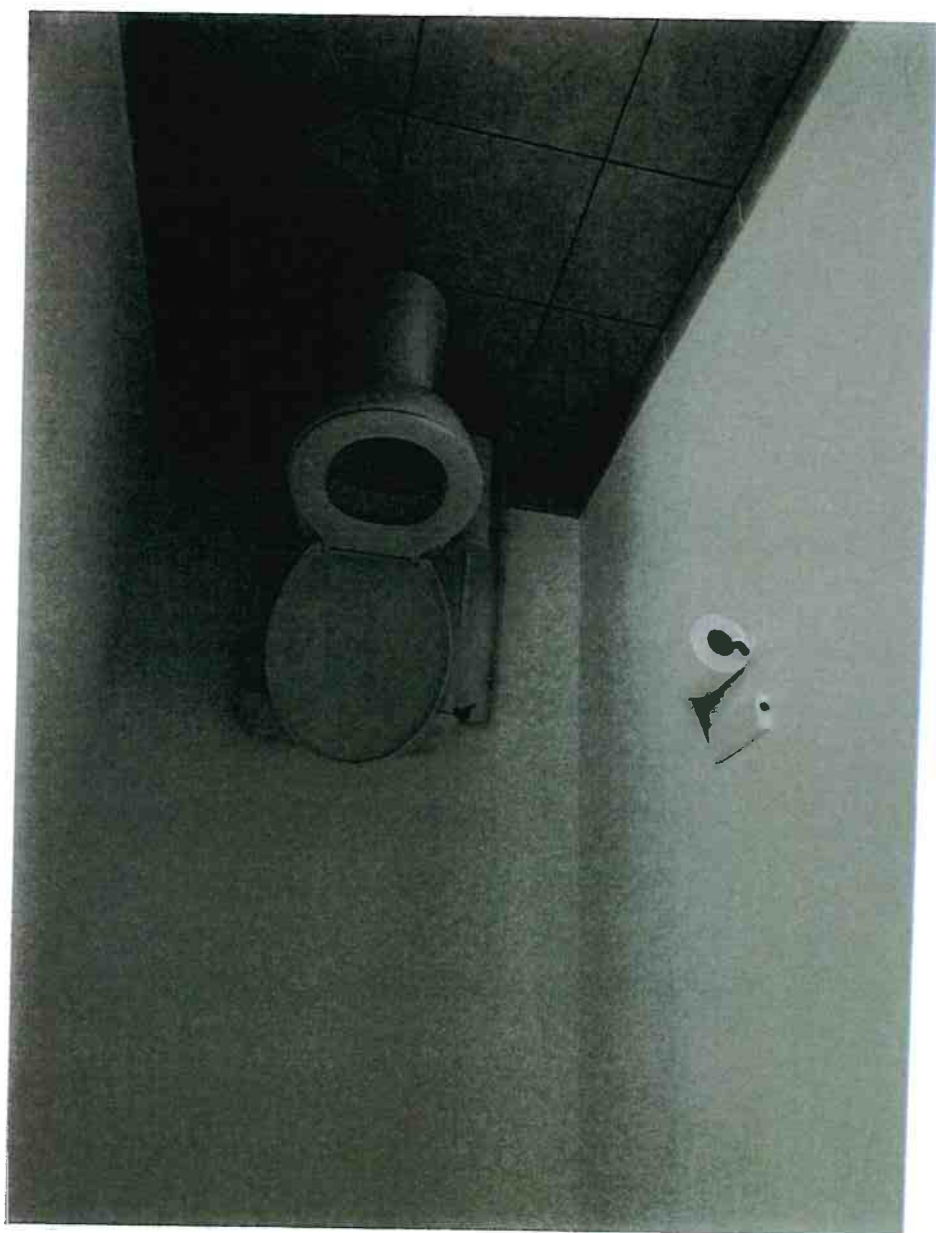
Tels que lesdits biens existent, s'étendent et se poursuivent et comportent toutes leurs aisesances, appartenances, dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

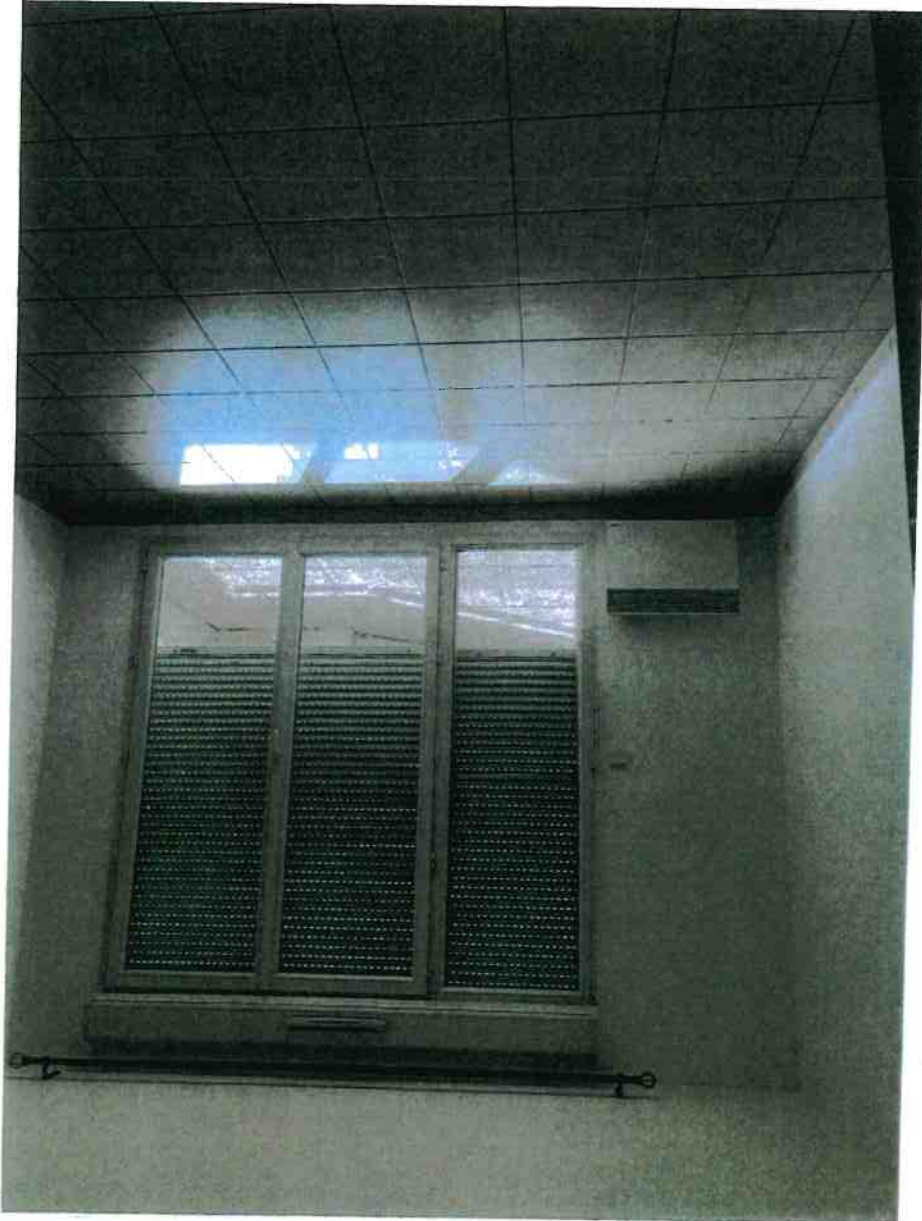
L'appartement étant à ce jour vide de toute occupation, j'ai fait changer les serrures de la porte d'accès par le serrurier requis, les clés étant conservées par mes soins afin de les remettre ultérieurement, à l'issue de la présente procédure de saisie immobilière, à l'adjudicataire.

J'ai ensuite pris 16 clichés photographiques des lieux, clichés ci-après annexés que je certifie exacts et conformes à mes constatations.









10. 10. 10. 10. 10. 10.

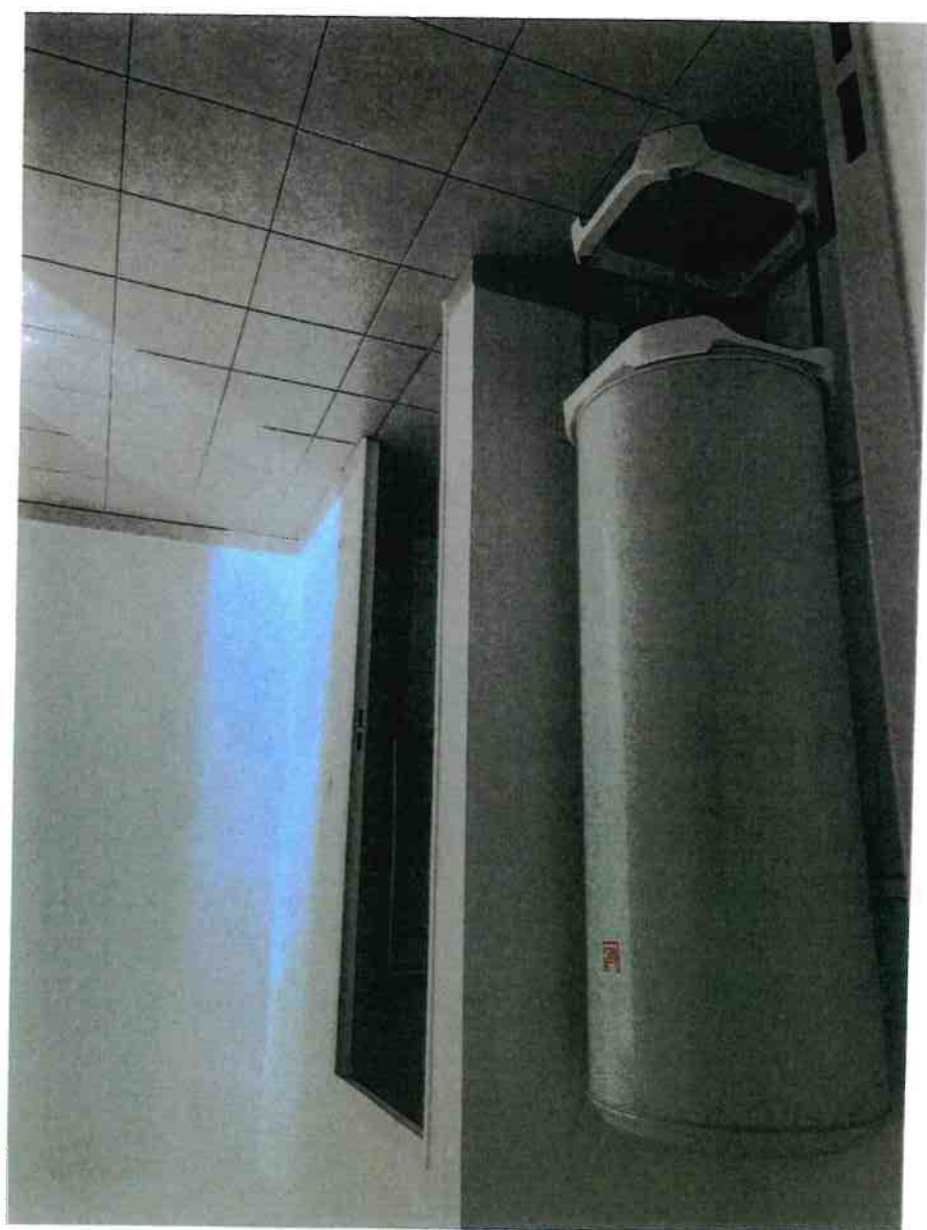
10. 10. 10. 10. 10. 10.

10. 10. 10. 10. 10. 10.

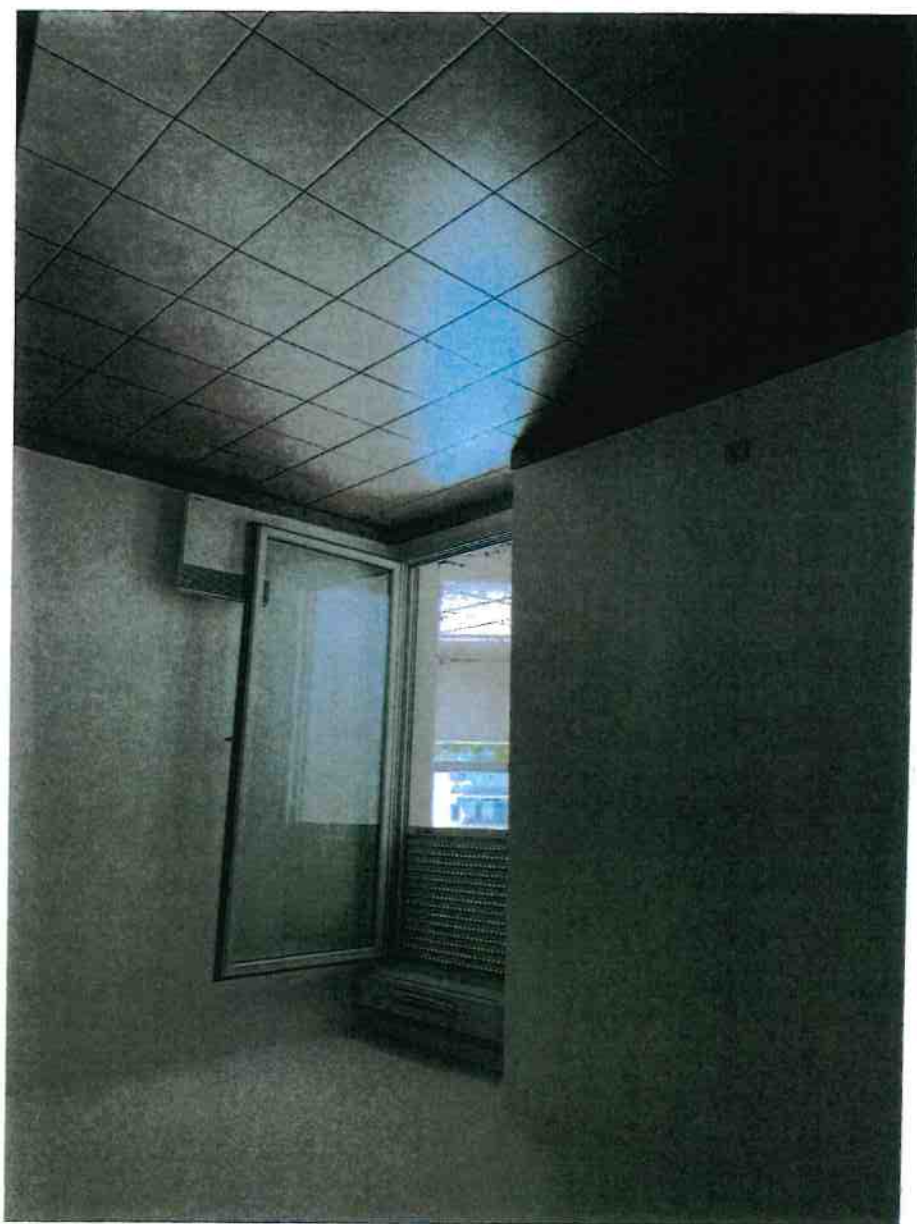
10. 10. 10. 10. 10. 10.



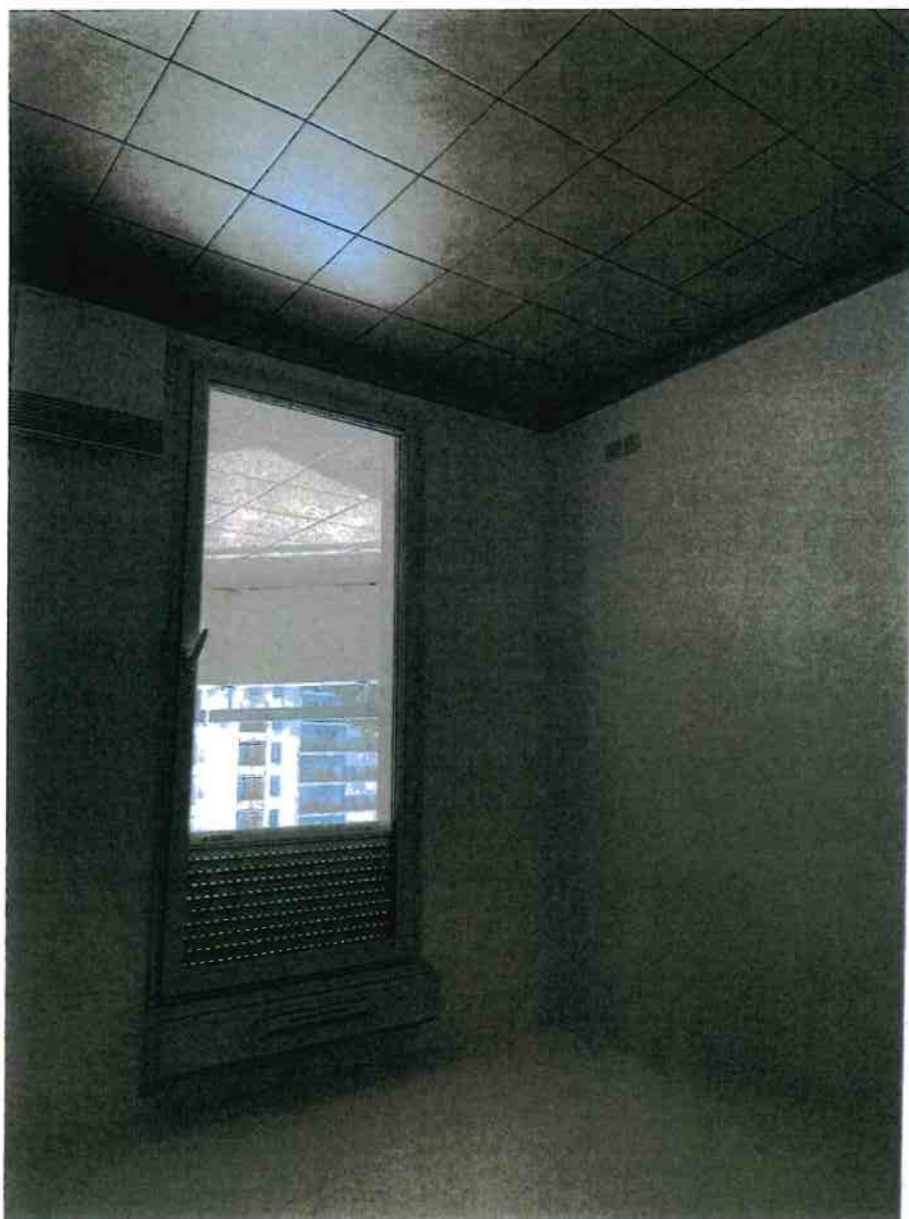


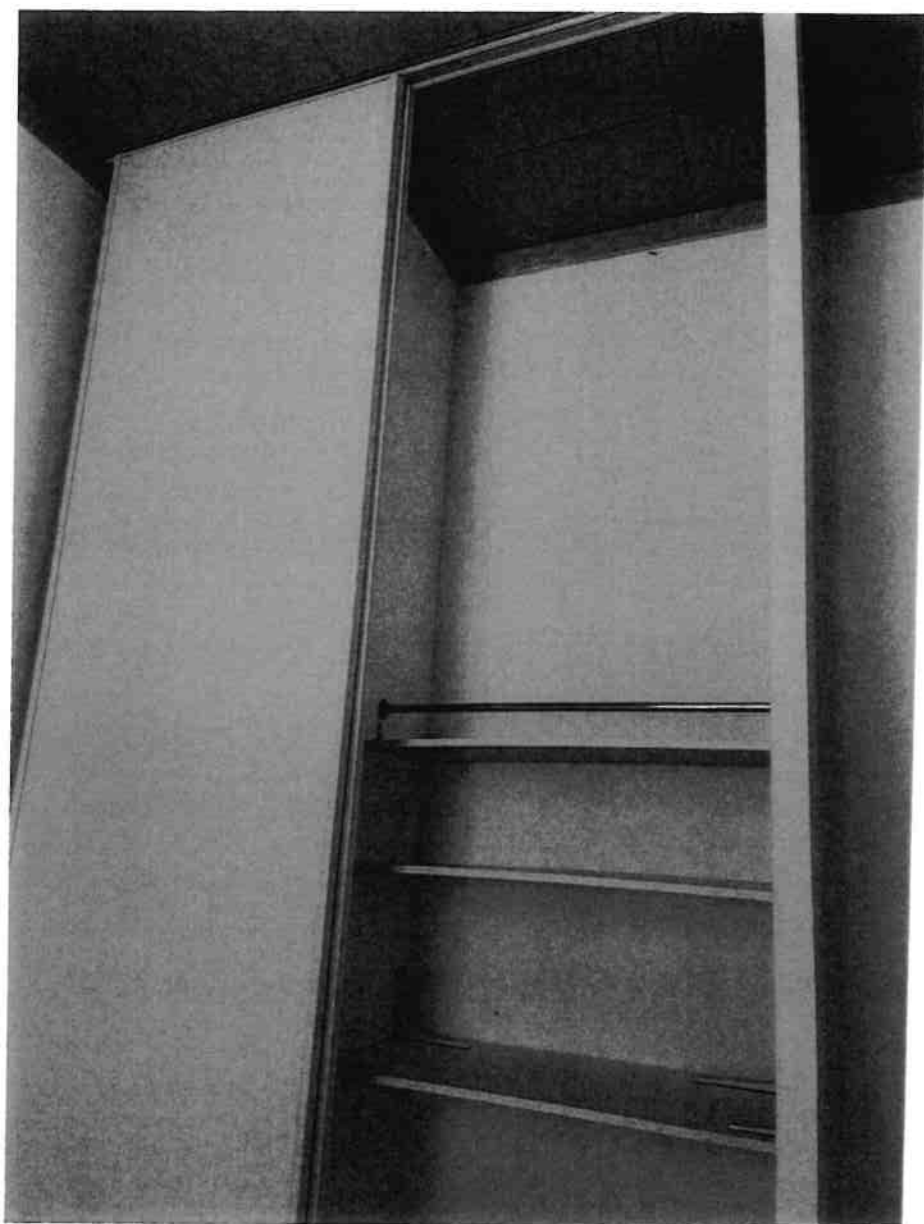


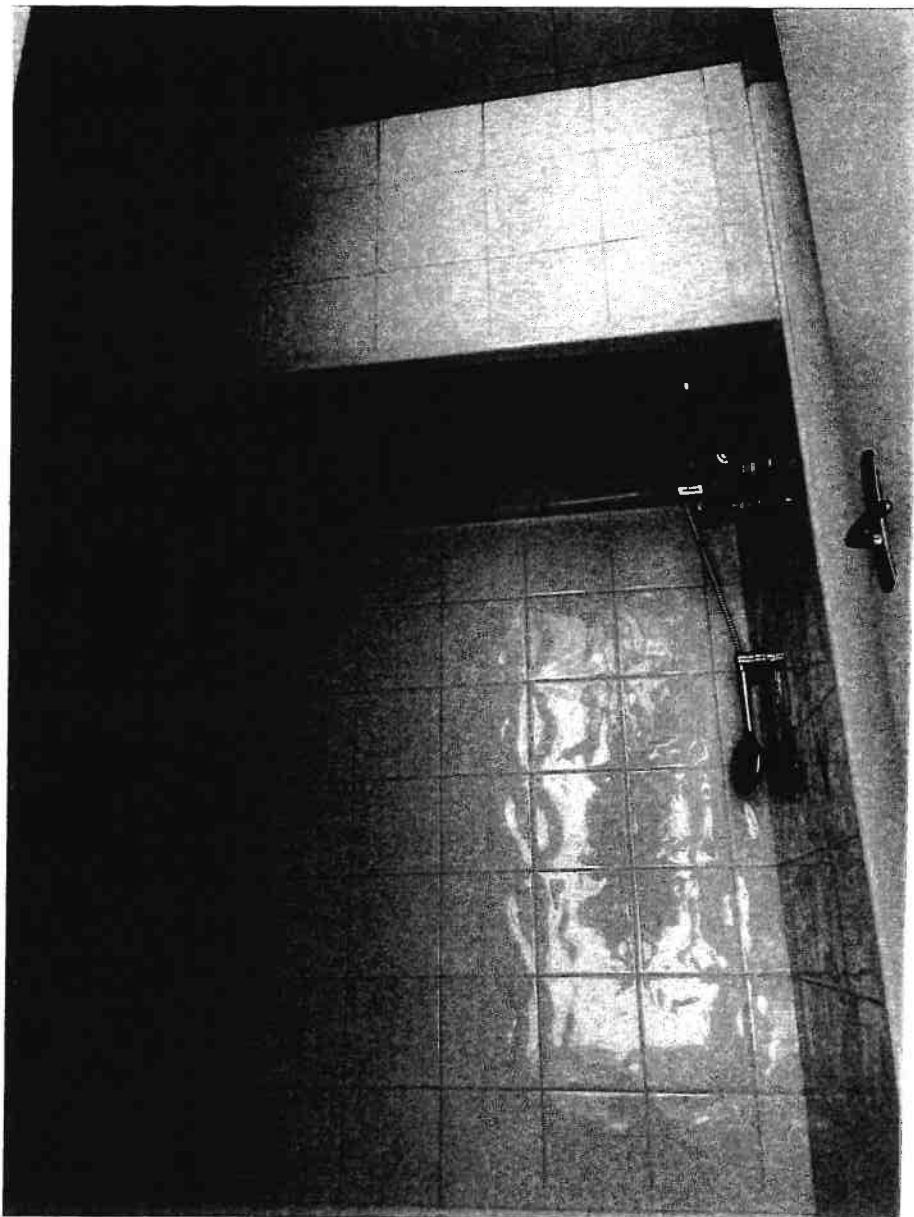


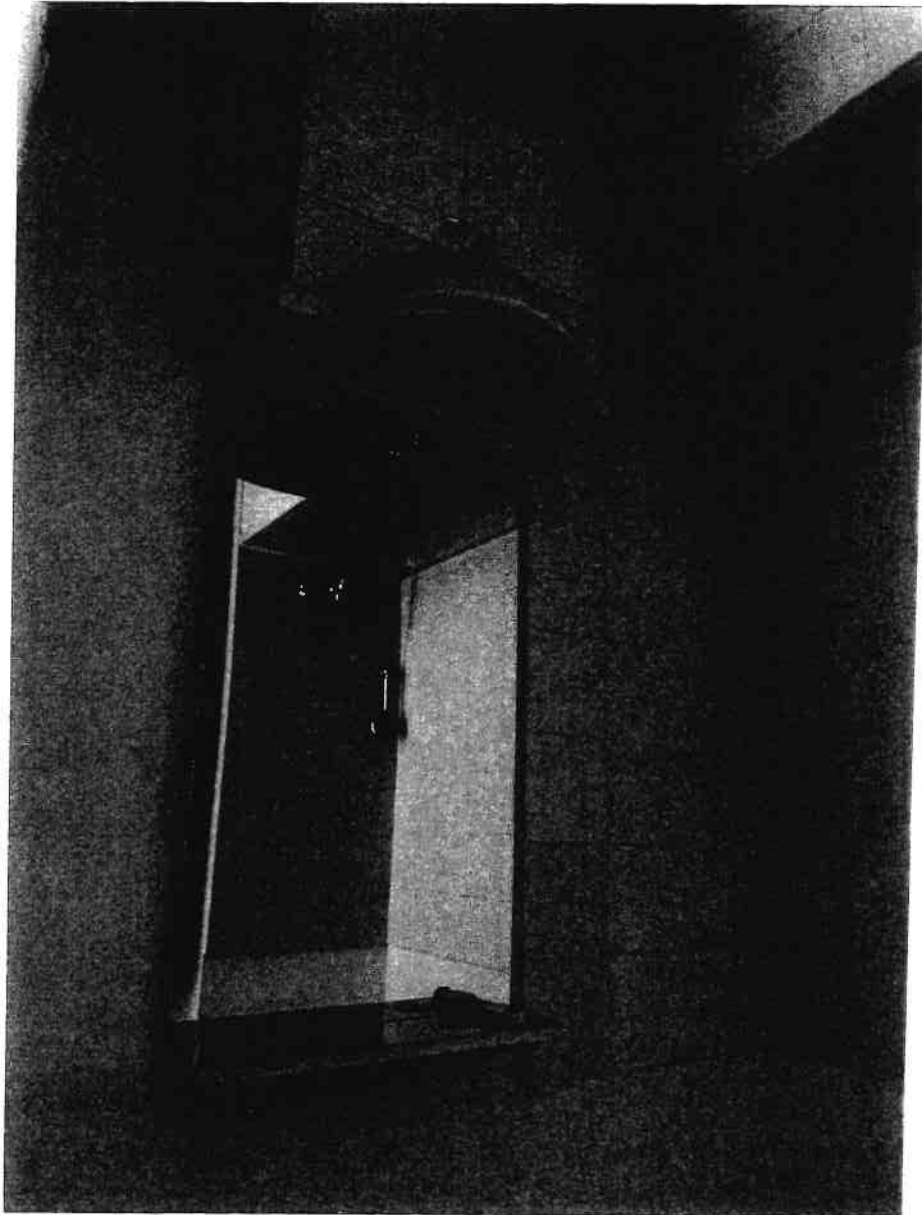




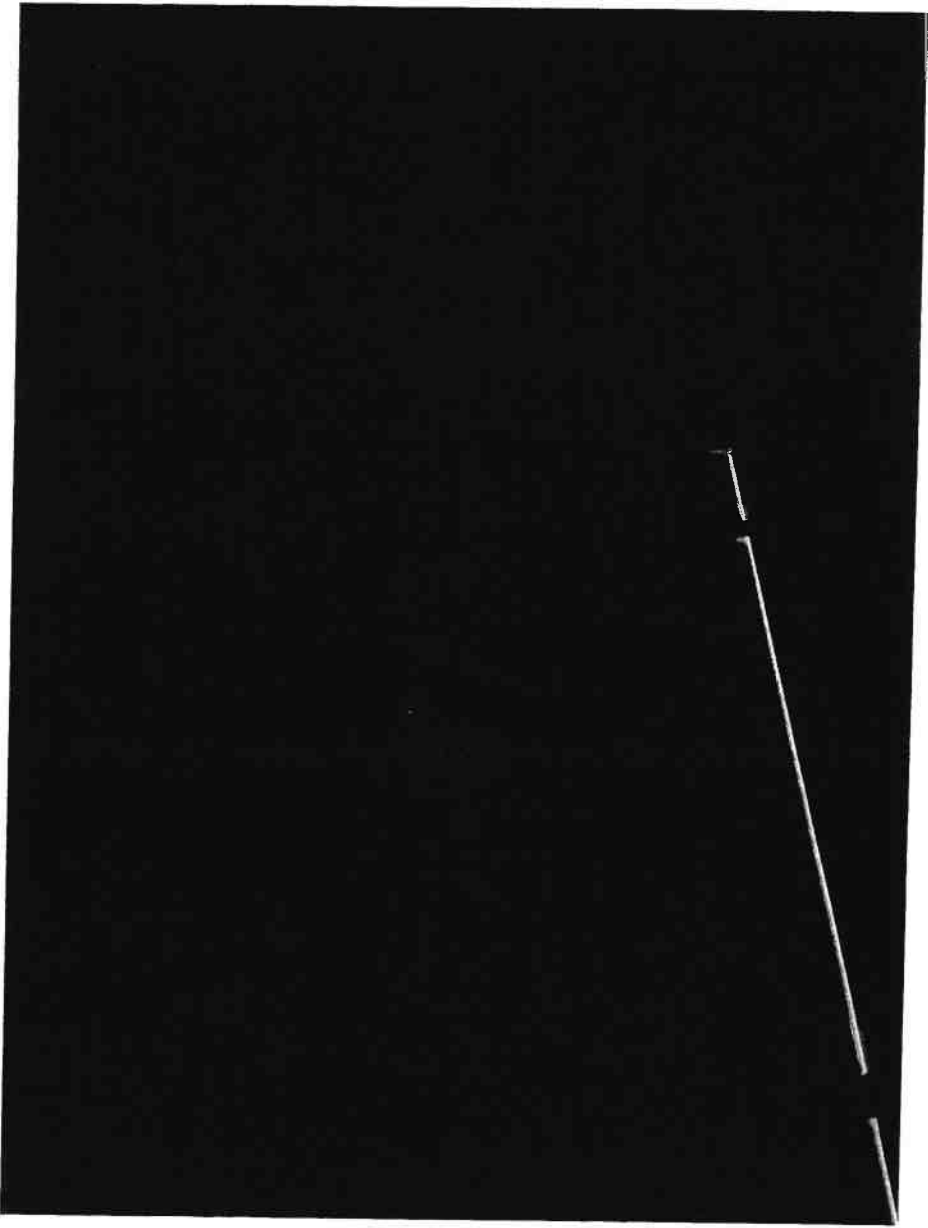








De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif, pour servir et valoir ce que de droit, auquel est annexé le rapport des diagnostics immobiliers établi par Monsieur Guillaume HIEBEL.



RÉSUMÉ DE L'EXPERTISE

RESUME Date du repérage : 03/03/2023 Numéro de dossier : KIMSON/CT_231875/GHI Demandé par : MATHIEU DRUON D'ASTROS	Le bien immobilier Propriétaire : SCT KIMSON, 106 AVENUE CANTINI - LE MAJORELLE - 13008 MARSEILLE 08 Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 106 AVENUE CANTINI - LE MAJORELLE Commune : 13008 MARSEILLE 08 Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 1, Porte A14, Lot numéro 91, 59
---	---





RÉSUMÉ DE L'EXPERTISE

RESUME Date du repérage : 03/03/2023 Numéro de dossier : KIMSON/CT_231875/GHI Demandé par : Maitre DRUJON D'ASTROS

Résumés et conclusions

Mesurage Superficie Loi Carrez totale : 61,97 m² Surface au sol totale : 76,21 m²	DPE <table border="1"> <tr> <td>102</td> <td>2</td> <td>B</td> </tr> </table> Estimation des coûts annuels : entre 440 € et 640 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistré ADME : 2313E0692486R	102	2	B	Etat Terme/Parasitaire Il n'a pas été repéré d'infestation de termites.	ERP Voir document ci-joint
102	2	B				

Certificat de superficie de la partie privative

MESURAGE

Date du repérage : 03/03/2023

KIMSON/CT_231875/GHI

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Textes réglementaires

Extrait de l'article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Désignation du propriétaire

Localisation du ou des bâtiments : Bouches-du-Rhône
Département : 106 AVENUE CANTINI - LE MAJORELLE
Commune : 13008 MARSEILLE 08
Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 1, Porte A14, Lot numéro 91, 59

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Repérage

Nom et prénom : Maître DRUJON D'ASTROS
Adresse : 9 BIS PLACE J. REWALD
13100 AIX-EN-PROVENCE
Nom et prénom : Guillaume HIEBEL
Raison sociale et nom de l'entreprise : GENERAL SERVICES CONTROLES
Adresse : 115 boulevard de la Millaire
13011 MARSEILLE
Numéro SIRET : 388 168 213
Designation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD
Numéro de police et date de validité : 10583929904 / 31/12/2023

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 61,97 m² (soixante et un mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)
Surface au sol totale : 76,21 m² (soixante-seize mètres carrés vingt et un)



voire réseau diagnostic

GENERAL SERVICES CONTROLES | 115 boulevard de la Millaire 13011 MARSEILLE | Tél.: 04 91 247 247 - N°SIREN : 388 168 213 | Compagnie d'assurance : AXA France IARD n° 10583929904

1/3
Rapport du :
03/03/2023



Résultat du repérage

Date du repérage : 03/03/2023

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Aucun accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	5,92		
Toilettes	1,46		
Séjour / Cuisine	24,13		
Terrasse	0		
Dégaagement	7,08		
Salle de bains	3,16		
Chambre 1	9,68		
Chambre 2	10,54		

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 61,97 m² (soixante et un mètres carrés quatre-vingt-dix-sept)
Surface au sol totale : 76,21 m² (soixante-seize mètres carrés vingt et un)

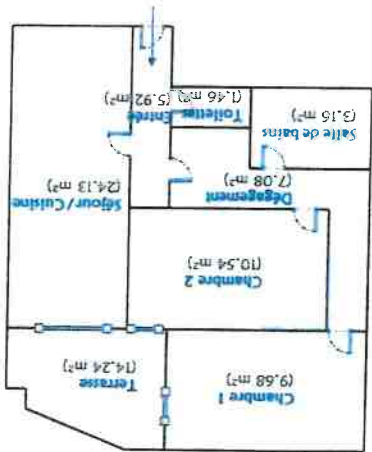
Fait à MARSEILLE, le 03/03/2023

Par : Guillaume HIEBEL

Aucun document n'a été mis en annexe



VOtre niveau diagnostique





CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :
SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME - 40 RUE FAUCHIER - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

Dossier : CU 013055 21 00308P0 Déposé le : 04/03/2021 Adresse des travaux : 7 A 17 BD JACQUAND RUE LOUIS REGE 13008 MARSEILLE		Demandeur : 1 1 0 0 0 2 5 0 1 1 4 3 CABINET D URBANISME XENARD représenté(e) par Madame XENARD JENNIFER 3 AVENUE JOHN-FITZGERALD KENNEDY LES CYCLADES - 95212 SAINT GRATIEN FRANCE Demandeur(s) co-titulaire(s) : - - - -
TERRAIN DE LA DEMANDE : Références cadastrales : 842C0155A0157/0197/0256/0316/0319 Superficie du terrain de la demande : 2711 m²		

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES (AU TERRAIN)

- ZONES DU REGLEMENT
- Secteur(s) : UAe4
- Zone d'aménagement concerté : la parcelle est située dans la zone d'aménagement concerté LE ROUET
- ZONES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
- La Parcelle est concernée par l'OAP "Cohérence urbanisme-transport"
- La parcelle est concernée par une OAP "qualité d'aménagement et des formes urbaines" excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AV/AP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible
- SERVICES D'UTILITES PUBLIQUES APPLICABLES
- AUTRES
- Servitude radio électrique, protection contre les perturbations électro-magnétiques : PT1
- RISQUES
- Servitude PPR argile B2 : Le terrain se situe en Zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (mouvement de terrain - retrait gonflement des argiles) approuvé en date du 27 juin 2012
- DROITS DE PREEMPTION
- Le bien n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles du Département
- Droit de préemption : le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPUR tel que défini par le Code de l'Urbanisme - DPUR - ZAC DU ROUET - Le titulaire du droit de préemption est la MAMP Délégation totale
- AUTRES SERVITUDES
- AUTRES
- Secteur à stationnement planonné : la parcelle est située dans un périmètre de bonne desserte défini par le Plan de Déplacement Urbain
- BRUIT
- Servitude voie bruyante : le terrain se situe à proximité d'une voie publique bruyante de classe 3 - bruyante
- IMPLANTATION - HAUTEUR
- Servitude RTE : situé en zone tampon d'une ligne RTE
- RISQUES
- La parcelle est concernée par des prescriptions relatives à la zone pluviale 2 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation

RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Art L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXE ET PARTICIPATIONS : Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager.

(X) Taxe d'aménagement totale : 6,05%
 dont - part communale : 4,50% (exonérées dans le cadre d'une ZAC)
 - part départementale : 1,55%
 (X) Redevance Archéologique : 0,40%

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

D'après l'article L442-9 du code de l'urbanisme : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence applicable à la parcelle, peuvent être consultées sur le site de la Métropole Aix Marseille Provence. Il en est de même pour les dispositions du Plan de Prévention des Risques Argiles « retrait gonflement » qui sont accessibles sur le site de la Préfecture des Bouches du Rhône (<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention/Les-plans-de-prevention-des-risques-naturels/MARSEILLE>)

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Fait à Marseille, le 12 MARS 2021 Le Responsable du Service  Delphine MARIELLE	
---	--