

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**Code des Procédures Civiles d'Exécution
Titres Ier et II du Livre II
Articles R.742-27 et suivants du code de la Consommation**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un studio sis à Marseille (13014). 3 à 9 Avenue du Merlan.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître **Éric VERRECCHIA**, mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité Bâtiment D – 47 Bis A Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel de

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal d'Instance de Marseille du 20 Février 2019 et du 2 Octobre 2019.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier reçu le 6 Aout 2018, la Commission de Surendettement des Bouches du Rhône a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de

Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé accusé de réception.

A l'audience, _____ a déclaré qu'elle était d'accord avec d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Elle a exposé que ses revenus s'élevaient à 1.790,33 € composés d'indemnités journalières, de prestations sociales et d'un loyer, et les charges à 1.708 €.

La Caisse d'Allocations Familiales des Bouches du Rhône a demandé que sa créance résultant d'un indu d'allocation logement présentant un caractère frauduleux et s'élevant à la somme de 2.160,85 € soit exclue de tout effacement par application de l'article L.711-4 du Code de la Consommation.

Aucune autre partie n'a comparu.

Il résulte de l'état descriptif de la situation de la débitrice que les ressources et charges mensuelles s'élèvent respectivement à 1.790,33 € et 1.708 € dont un loyer de 477 €.

Une mensualité de paiement dérisoire au regard du montant du passif de 82,33 € peut être dégagée.

La débitrice actuellement en congé de maternité ne peut espérer une amélioration de sa situation financière.

Le passif total s'élève à la somme de 131.820,53 € et la débitrice ne possède aucun élément d'actif.

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L 733-1, L-733-4 et L.733-7 ne peuvent être mises en œuvre.

En conséquence, par jugement en date du 20 février 2019, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- constaté que la créance de la CAF à hauteur de 2.160,85 € est exclue de tout effacement compte tenu de son caractère frauduleux,
- prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au profit de _____,
- dit que le jugement entraîne jusqu'au jugement de clôture la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens de la débitrice ainsi que des cessions des rémunérations consenties par celle-ci et portant sur des dettes alimentaires,
- désigné Me VERRECCHIA en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête.

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 5 juin 2019.

Les parties ont été convoquées par le greffe.

A l'audience, _____ a précisé que ses revenus s'élèvent à la somme de 1.820,33 € et ses charges à la somme de 1.702 €.

Elle a indiqué être d'accord avec la liquidation judiciaire.

Par jugement en date du 2 Octobre 2019, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- Arrêté les créances par application des dispositions de l'article R.742-17 du Code de la Consommation,
- Prononcé la liquidation du patrimoine personnel de _____,
- Désigné Maître VERRECCHIA en qualité de liquidateur.

Par requête en date du 7 février 2020 et en application des dispositions de l'article R.742-27 du Code de la Consommation, l'exposant a sollicité que soit ordonné la vente aux enchères des biens dépendant de la liquidation judiciaire de _____

Par jugement en date du 2 septembre 2020, le Tribunal Judiciaire de Marseille – Pole de Proximité – a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de ce jugement publié au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 8 octobre 2020 volume 2020 S n° 117 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Lesdits biens sont situés dans un ensemble immobilier sis à Marseille (13014), 3 à 9 Avenue du Merlan figurant au cadastre de ladite ville – Quartier le MERLAN – section 893 E n° 93 pour une contenance de 82 a 95ca.

Régi par un règlement de copropriété – état descriptif de division - établi par Maître CHOURAQUI, lors Notaire à Marseille, le 10 Février 1997 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 17 février 1997 volume 97 P n° 1142.

LE LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE CINQ (255) consistant en un studio situé au 3^{ème} étage du bâtiment B portant le n° B3/21 du plan comprenant un hall, séjour avec kitchenette, une salle d'eau et loggia.

Avec les 327/100.000èmes indivis des parties communes générales.

Avec les 117/10.000èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment B

Et les 178/10.000èmes indivis des parties communes d'ascenseur du bâtiment B.

D'après le procès-verbal de description

Le procès-verbal de description sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 11 Février 2020 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Lesdits biens appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Johanna BENHAIM, Notaire à Marseille, le 11 Août 2008 de :

1° / Monsieur Philippe Jacques DUPUIS, coiffeur, demeurant à Marseille (13009) chez Madame DUPUIS, 83 Boulevard du Redon, Super Rouvière Bâtiment 10, né à BRAZZAVILLE (CONGO) le 1^{er} juillet 1955, de nationalité française, divorcée en premières noces non remarié de Madame Liliane Marie Gracieuse BERTI suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille du 18 mars 2004.

2° / Madame Liliane Marie Gracieuse BERTI, professeur de faculté, née à BASTIA (20200) 32 Boulevard Paoli, de nationalité française, divorcée jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille du 18 mars 2004 de Monsieur Philippe Jacques DUPUIS.

Moyennant le prix principal de 55.000 € payé au moyen d'un prêt.

Une copie de cet acte publié au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 17 Septembre 2008 volume 2008 P n° 59.55.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à raison de moitié indivise chacun à Monsieur Philippe DUPUIS et Madame Jeanne BERTI par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, en leur état futur d'achèvement, alors qu'ils étaient mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SERIGNAN DU COMTAT (Vaucluse), le 31 juillet 1982, de :

La Société dénommée « SCI LE CAMPUS », Société Civile Immobilière au capital de 1.000 francs, dont le siège social est à MARSEILLE (13010), 22 Boulevard Icard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro D 409.576.972.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard CHOURAQUI, lors Notaire à MARSEILLE, les 21 et 22 juillet 1997.

Cette vente a été consentie et acceptée, en ce compris d'autres biens immobiliers étrangers aux présentes, moyennant le prix principal de QUATRE CENT NEUF MILLE FRANCS (409.000 francs), taxe sur la valeur ajoutée incluse, s'appliquant :

- Au prix hors taxes à concurrence de TROIS CENT TRENTE NEUF MILLE CENT TRENTE HUIT FRANCS (339.138 francs),
- et à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,60% à concurrence de SOIXANTE NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE DEUX FRANCS (69.862 francs).

Lequel prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de CENT QUARANTE TROIS MILLE CENT CINQUANTE FRANCS (143.150 francs).

Quant au solde, soit la somme de DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE FRANCS (265.850 francs), il a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et entièrement acquitté depuis lors, ainsi que le vendeur aux présentes le déclare.

A la sûreté et garantie du paiement dudit solde du prix, une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été prise au profit de la SCI LE CAMPUS au Premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 12 septembre 1997, Volume 97 V Numéro 2806, aujourd'hui périmée.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 12 septembre 1997, Volume 97 P Numéro 5555.

Audit acte, le représentant de la société venderesse a fait les déclarations d'usage et notamment que les biens étaient libres de tout obstacle contractuel ou administratif, et qu'ils n'étaient grevés d'aucun droit réel principal ou accessoire.

III - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus dépendent d'un ensemble immobilier qui appartenait à la SCI LE CAMPUS, susnommée, savoir :

les constructions, pour les avoir faites édifier,

le terrain, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de :

La Société dénommée AGENCE FONCIERE MARSEILLE METROPOLE, société d'économie mixte locale sous forme anonyme au capital de 54.000.000 francs, dont le siège social était alors à MARSEILLE (13001), en l'Hôtel de Ville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° B 380.175.703 (90 B 2172).

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOURAQUI, lors Notaire à MARSEILLE, le 20 décembre 1996.

Cette vente avait été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 22 janvier 1997, Volume 97 P Numéro 484.

IV - ORIGINE DE PROPRIETE ENCORE PLUS ANTERIEURE

Le terrain sur lequel a été construit l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenait à l'AGENCE FONCIERE MARSEILLE METROPOLE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres biens étrangers aux présentes, de :

La Ville de MARSEILLE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître ISNARD, Notaire à MARSEILLE, les 21 et 22 décembre 1992.

Cette vente eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il avait été fait les déclarations d'usage et notamment que le bien était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque quelconque.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 15 janvier 1993, Volume 93 P Numéro 259.

CHAPITRE CINQUIEME - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I - CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

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

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL judiciaire DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

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

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété sera déterminé dans le procès-verbal de description de l'huissier

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur 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 (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER -

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en consistant en un studio situé au 3^{ème} étage du bâtiment B portant le n° B3/21 du plan (lot n° 255) sis à Marseille (13014), 3 à 9 Avenue du Merlan figurant au cadastre de ladite ville - Quartier le MERLAN - section 893 E n° 93

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle Borély - rez-de-chaussée - - Place Monthyon sur une mise à prix de **QUARANTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 30 Novembre 2020.

