

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CODE DE L'EXECUTION  
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III  
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III  
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

### **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 Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot de vente des biens et droits immobiliers consistant en un immeuble à usage d'habitation avec terrain attenant sis à LAUSSONNE (Haute-Loire – 43150), lieudit Le Bourg – 10 Route de Monastier.

**SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE MILLE EUROS (60 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART 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 :

**La société dénommée SAS LES MANDATAIRES**, mission conduite par Maître Hamida RADHOUANI, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié sis à MARSEILLE (13006) – 50 rue Sylvabelle, agissant en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de



A ces fonctions nommée par Jugement prononçant le redressement judiciaire rendu par le Tribunal de Commerce de Marseille en date du 12 septembre 2012 et par suite la liquidation judiciaire en date du 31 octobre 2012.

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.

## **CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Par assignation en date du 2 juillet 2022, l'URSSAF a demandé au Tribunal de Commerce de Marseille d'ouvrir une procédure de redressement judiciaire à l'égard de [REDACTED].

Le débiteur et les représentants du Comité d'entreprise ont été appelés à comparaître en Chambre du Conseil.



Il résultait des pièces produites et des informations recueillies, que le débiteur se trouvait dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible.

Par jugement en date du 12 septembre 2012, le Tribunal de Commerce de Marseille a :

[REDACTED] Ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de [REDACTED]

- Désigné Monsieur BROSSIER en qualité de juge commissaire et Monsieur PAUL en qualité de juge commissaire suppléant
- Désigné Maître Michel ASTIER en qualité de mandataire judiciaire
- Fixé provisoirement au 12 septembre 2012 la date de cessation des paiements

Conformément aux termes dudit jugement, les parties ont été convoquées à l'audience du 24 octobre 2012.

Monsieur le Juge Commissaire a déposé son dossier contenant son rapport, Maître ASTIER a également déposé son rapport.

██████████ ne s'est pas présenté à l'audience.

Par jugement en date du 31 octobre 2012, le Tribunal de Commerce de Marseille a par conséquent :

- Prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire en procédure de liquidation judiciaire
- Nommé Maître ASTIER en qualité de mandataire liquidateur
- Maintenu Monsieur BROSSIER en qualité de juge commissaire

██████████ a été défaillant à l'audience et devant Maître ASTIER.

A la suite de recherches effectuées, Maître ASTIER a pris connaissance de l'existence de deux biens immobiliers appartenant à ██████████, l'un situé à LAUSSONNE et l'autre situé à MONLET, tous deux en HAUTE-LOIRE (43).

Selon ordonnance rendue par le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 25 novembre 2016, Monsieur Olivier DURANTON a été désigné pour décrire et évaluer ces deux biens.

Il ressort du rapport établi le 10 avril 2018 par Maître ASTIER que ██████████ ██████████, le bien situé à MONLET étant libre de toute occupation.

C'est dans ce contexte que Maître ASTIER a pu entrer en contact avec Monsieur ██████████.

Ce dernier a envisagé par le moyen de concours familiaux de solder son passif afin d'éviter la vente de ses biens.

Or le montant de ces concours s'est révélé insuffisant pour permettre une clôture pour extinction du passif.

Que ██████████ est propriétaire d'un bien immobilier sis d'après le titre de propriété sur la commune de LAUSSONNE (Haute-Loire 43150) – Lieudit Le Bourg – 10 Route du Monastier, consistant en un immeuble à usage d'habitation avec terrain attenant, Cadastré dite Commune section AN n°219 – Lieudit Le Bourg – pour une contenance de 03a 95ca.

En application de l'article L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants, L.322-5 et suivants du Code Commerce, R.322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution Maître Michel ASTIER est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 7 mars 2022, Maître Hamida RADHOUANI, agissant en lieux et place de Maître Michel ASTIER, a sollicité du Juge Commissaire que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de ██████████.

Par ordonnance en date du 22 Février 2023, Monsieur le Juge Commissaire a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au Service de la Publicité Foncière de PUY EN VELAY en date du 5 avril 2023 sous les références d'archivage provisoire 4304P01 S00004 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

## **CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE**

### **D'après le titre de propriété**

A Laussonne (Haute-Loire) 43150 – Le Bourg,  
Un immeuble à usage d'habitation avec terrain attenant,

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Surface</b>
AN	219	Le Bourg	00ha 03a 95ca

### **D'après le procès-verbal de description**

Le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés fera l'objet d'une annexe ultérieure.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de LAUSSONNE en date du 18 décembre 2020 – Direction Générale de l'Urbanisme – 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 PUY EN VELAY ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **Servitude**

Il résulte de l'acte de vente établi par Maître Régis VEY, Notaire à PUY EN VELAY en date du 22 décembre 2011 publié au service de la publicité foncière de PUY EN VELAY en date du 6 Janvier 2012 volume 2012 P n°167 que le bien ci-dessus désigné est grevé d'une servitude retranscrite ainsi qu'il suit :

*« Qu'il n'a crée ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ; **ET QUE CELLE FIGURANT SUR UN JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE PUY EN VELAY EN DATE DU 30 MAI 1963** (...) aux termes duquel il a été **donné acte à Monsieur BONNEFOY ce qu'il a reconnu à Mademoiselle HABOUZIT le droit de vue et de passage tel qu'il s'exercent par les ouvertures et portes actuelle de sa maison** ».*

## **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Les bien et droits immobiliers appartiennent aux consorts [REDACTED], pour les avoir acquis suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Régis VEY, Notaire à PUY-EN-VELAY, en date du 22 décembre 2011 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 65 000.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au bureau du service de publicité foncière de PUY EN VELAY en date du 6 janvier 2012 volume 2012 P n°167.

### **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

I - Originellement lesdits biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre les époux [REDACTED] par suite de l'acquisition par adjudication qu'ils en avaient faite le 14 mars 1948.

Une expédition de cet acte a été régulièrement retranscrite au service de la publicité foncière de LE PUY EN VELAY.

II – Décès de [REDACTED]

[REDACTED]

### **Régime Matrimonial**

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suivant contrat reçu par Maître BEAUME et PASSELAIGUE, Notaires à LE MONASTIER SUR GAZEILLE (Haute-Loire) le 30 mars 1939, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de LAUSSONNE (Haute-Loire) le 11 Avril 1939.

Statut et régime matrimonial non modifié depuis.

### **Dépositions de dernières volontés**

- Aux termes de son testament fait en la forme olographe en date du 10 Juillet 1990 à LAUSSONNE, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître VEY, Notaire à LE PUY EN VELAY, suivant procès-verbal d'ouverture et de description dressé par lui le 26 octobre 2002, le défunt a pris les dispositions suivantes et retranscrites ainsi qu'il suit :

« [REDACTED]

[REDACTED]

».

Conjoint survivant: [REDACTED],

comparante aux présente comme :

- o Commune en biens ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus
- o Légataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession aux termes du testament sus-énoncé
- o Usufruitière en vertu de l'article 767 du code civil du quart des biens composant sa succession

Cet usufruit se confond avec l'avantage plus étendu résultant de la libéralité précitée.

### Héritiers

[REDACTED]

Ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers, habiles à se dire et porter héritiers sauf les droits du conjoint survivant, ensemble pour la TOTALITE ou chacun séparément pour UN TIERS.

#### Notoriété

Cette dévolution successorale est constatée dans un acte de notoriété dressé par Maître Régis VEY, notaire à LE PUY EN VELAY le 9 janvier 2003.

#### Option du conjoint survivant

████████████████████ a déclaré accepter le bénéfice de la libéralité sus-énoncée en ce qu'elle porte sur l'usufruit de la totalité des biens du disposant aux termes d'un acte reçu par Maître VEY, Notaire soussigné le 9 janvier 2003.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître VEY, notaire à LE PUY EN VELAY le 9 janvier 2003.

Une copie authentique de cet acte a été publié au bureau du service de la publicité foncière de LE PUY EN VELAY en date du 19 février 2003 volume 2003 P numéro 1982.

### **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 LAUSSONNE 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 – 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<sup>ème</sup> 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 (débitéur 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 un immeuble à usage d'habitation avec terrain attenant sis à LAUSSONNE (Haute-Loire) – 43150, lieudit Le Bourg – 10 Route de Monastier, Cadastéré Section AN n°219.

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 8, 25 rue Delanglade 13006, sur une mise à prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSÉ DU QUART 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 Lundi 22 Mai 2023.