

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 d'un appartement d'une surface de 89,20 m2 situé au 1^{er} étage à SAINT GILLES (GARD 30800) 51 Rue Gambetta figurant au cadastre savoir section N numéro 28 - lieudit 51 rue Gambetta - pour une contenance de 01a 28ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE 50.000 € AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES D'UN 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 :

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

1. Monsieur **Ki**, né le 26 mai 1960 à KELIOUBIA (EGYPTE)
époux de Madame **Zohra ZIA**,
2. Madame **Zohra ZIA**, née le 7 Mars 1959 (ALGERIE)

Demeurant ensemble 9 Rue Sainte Barbe 13002 MARSEILLE.

En procédure de rétablissement personnel suivant jugements du Tribunal d'Instance de Marseille du 14 janvier 2019 et du 4 Novembre 2019.

Ayant pour Avocat 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.

A L'ENCONTRE DE :

1. Monsieur **Ki**, né le 26 mai 1960 à KELIOUBIA (EGYPTE)
époux de Madame **Zohra ZIA**
2. Madame **Zohra ZIA**, née le 7 Mars 1959 (ALGERIE)

Demeurant ensemble 9 Rue Sainte Barbe 13002 MARSEILLE.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier du 5 Avril 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 Monsieur et Madame ABDELAL.

Les parties ont été convoquées par courrier RAR.

A l'audience du 3 Décembre 2018, Monsieur et Madame ont déclaré être d'accord avec une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Ils ont exposé que leurs revenus mensuels s'établissent à 946 € composés de prestations servies par la CAF à hauteur de 523 € (APL et RSA) et 433 € au titre de salaires et ont déclaré posséder un immeuble leur servant de résidence principale et évaluer à 110.000 €

Par jugement du 14 janvier 2019, le Juge d'Instance chargé des procédures de surendettement a notamment :

- Prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire avec liquidation judiciaire au profit des époux
- Désigné Maître VERRECCHIA en qualité de mandataire aux fins de procéder aux mesures de publicité et de dresser un bilan de la situation économique et sociale des débiteurs.

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 22 mai 2019.

A l'audience du 14 mai 2019, les époux ont indiqué ne pas avoir de changement de situation par rapport au bilan économique et social.

Par jugement en date du 4 novembre 2019, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- Arrêté les créances à l'encontre des époux
- Prononcé la liquidation du patrimoine personnel des époux
- Désigné Me VERRECCHIA en qualité de mandataire,
- Dit que le liquidateur dispose d'un délai de 12 mois pour vendre les biens à l'amiable ou organiser une vente forcée.

Il s'avère que les époux, sont propriétaires à SAINT GILLES (GARD 30800) 51 Rue Gambetta dans un immeuble à usage d'habitation s'élevant sur trois niveaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un local professionnel,
- Au 1^{er} étage : un appartement
- Au 2^{ème} étage : un appartement

Figurant au cadastre savoir section N numéro 28 - lieudit 51 rue Gambetta - pour une contenance de 01a 28ca.

Portant sur le **LOT NUMERO TROIS (3)** consistant en un appartement d'une surface de 89,20 m² situé au 1^{er} étage comprenant séjour-cuisine, salle de bains, WC, dégagement et deux chambres.

Avec les 323/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation ne peuvent être mises en place car le débiteur se trouve dans une situation irrémédiablement compromise dans la mesure où il est propriétaire d'un immeuble.

Par requête en date du 24 Novembre 2021, l'exposant a sollicité du Tribunal d'Instance que soit ordonnée la vente aux enchères des biens dépendant de la liquidation judiciaire des époux

Par jugement en date du 29 Mars 2021, le Tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette décision publiée au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NIMES le 3 juin 2021 volume 2021 S n° 32 qu'il sera ordonné la vente des ventes des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Lesdits biens sont situés à SAINT GILLES (GARD 30800) 51 Rue Gambetta dans un immeuble à usage d'habitation s'élevant sur trois niveaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un local professionnel,
- Au 1^{er} étage : un appartement
- Au 2^{ème} étage : un appartement

Figurant au cadastre savoir section N numéro 28 – lieudit 51 rue Gambetta – pour une contenance de 01a 28ca.

Régi par un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques VIDAL, Notaire à UZES (GARD), le 21 juin 2010 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NIMES le 5 Août 2010 volume 2010 P n° 5372.

LE LOT NUMERO TROIS (3) consistant en un appartement d'une surface de 89,20 m2 situé au 1^{er} étage comprenant séjour-cuisine, salle de bains, WC, dégagement et deux chambres.

Avec les 323/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Le procès-verbal de description établi par acte d'Huissier de Justice sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Situation d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme délivré par la Commune de SAINT GILLES sera annexé ultérieurement 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 NIMES 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

Ledit bien appartient à Monsieur [nom] époux de Mar [nom], acquis pour le compte de la commune de [nom] par acte de Maître [nom] Notaire à UZES, le 23 juillet 2020 de :

Monsieur Camel Noel SEIFOUNE, conducteur de travaux, demeurant à SAINT GENIES DE MALGOIRES (30190), Impasse Pierre et Marie Curie, né à NIMES le 25 Décembre 1977, célibataire, de nationalité française.

Moyennant le prix de 110.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NIMES le 23 septembre 2010 volume 2010 n° 6493.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit bien appartenait à Monsieur Camel SEIFOUNE pour en avoir fait l'acquisition de la Société dénommée MAISONS INDIVIDUELLES CYM, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 € dont le siège est à NIMES (30900) KM delta Immeuble Levassor, identifiée au SIREN sous le n° 479 876 0462 suivant acte reçu par Maître Jacques VIDAL, Notaire à UZES, le 9 Décembre 2008.

Moyennant le prix principal de 175.000 € (acquisition faite avec d'autres biens).

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NIMES le 15 Janvier 2009 volume 2009 P n° 264.

III - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Le bien avait été acquis de la SCI FRAMO suivant acte reçu par maître VERGNE, Notaire à NIMES, le 5 Juin 2007.

Moyennant le prix principal de 150.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NIMES le 6 Juillet 2007 volume 2007 P n° 5273.

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 SAINT GILLES 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 par l'huissier de Justice chargé d'établir le procès-verbal de description du bien.

§ 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 faction 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 un appartement d'une surface de 89,20 m² situé au 1^{er} étage sis à SAINT GILLES (GARD 30800) 51 Rue Gambetta figurant au cadastre savoir section N numéro 28 – lieudit 51 rue Gambetta – pour une contenance de 01a 28ca.

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 **50.000 € AVEC FACULTE DE BAISSES SUCCESSIVES D'UN 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 26 Juillet 2021.