

## **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 –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 d'un immeuble consistant en une maison élevée de trois étages sur rez-de-chaussée situé sur la commune de MARSEILLE (13003), 57 rue Loubon – Quartier SAINT MAURONT.

**SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS (50 000.00 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 **Jean-Pierre LOUIS**, Mandataire Judiciaire membre de la **SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT**, 30 Cours Lieutaud - 13231 MARSEILLE Cedex 01, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur de [REDACTED]

[REDACTED]

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 jugement du 8 juin 2021, le Tribunal de Commerce de MARSEILLE a ouvert à l'égard de la [REDACTED] une procédure de redressement judiciaire, nommé Maître LOUIS en qualité de mandataire judiciaire et fixé la durée de la période d'observation à six mois.

Lors de l'audience du 27 juillet 2021, Maître LOUIS a confirmé les termes de son rapport et a demandé une conversion de la procédure en liquidation judiciaire. Il explique que le gérant de [REDACTED] est décédé et qu'il n'a pu obtenir aucun renseignement de la part du deuxième associé.

Il en résulte que par jugement du 3 août 2021, le Tribunal de Commerce de MARSEILLE a :

[REDACTED] Prononcé l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire de la [REDACTED]

- Mis fin à la période d'observation
- .../...
- Nommé Maître Jean-Pierre LOUIS, membre de la SCP J.P LOUIS & A. LAGEAT sis 30 Cours Lieutaud 13231 MARSEILLE CEDEX 01, en qualité de liquidateur.
- .../...

Par requête en date du 30 août 2021, Maître LOUIS a saisi le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE aux fins de désignation d'un mandataire *ad'hoc* pour représenter la [REDACTED].

Par ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 2021 rendue par Madame le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE – 9<sup>ème</sup> Chambre, la S.A.S LES MANDATAIRES, prise en la personne de Maître Vincent DE CARRIERE, 50 rue Sylvabelle, a été

désigné mandataire *ad'hoc* de [REDACTED], avec mission de représenter ladite société pour les besoins de la procédure collective.

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 Jean-Pierre LOUIS, est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Par requête du 9 novembre 2022, Maître LOUIS a saisi le Juge commissaire du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE aux fins de bien vouloir autoriser à vendre aux enchères les biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la [REDACTED], en un seul lot de vente des biens sis à MARSEILLE - 57 rue Loubon, Cadastéré Section 813 H n°101.

Par ordonnance rendue le 17 janvier 2023, le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ordonné la vente des biens aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 3<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de MARSEILLE le 15 février 2023 sous les références d'archivage provisoire 1314P03 S00039 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**

Sur la commune de MARSEILLE (13003) – 57 rue de Loubon – Quartier SAINT-MAURONT, un immeuble consistant en une maison élevée de trois étages sur rez-de-chaussée, comprenant savoir :

- Au rez-de-chaussée : un local commercial
  - Au 1<sup>er</sup> étage : deux appartements
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : deux appartements
  - Au 3<sup>ème</sup> étage : deux appartements
- Dépendances et cour.

Figurant au Cadastre de ladite commune :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance</b>		
				HA	A	CA
813H	101	57 rue Loubon		0	1	35

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ne sont pas soumis au régime de la copropriété.

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

Maître Franck MASCRET, Commissaire de Justice Associé à MARSEILLE, a établi le procès-verbal de description des biens le 30 mars 2022 aux termes desquels il apparaît qu'il s'est transporté au 57 rue Loubon – Quartier SAINT-MAURON – 13003 MARSEILLE où il a pu constater que le bien objet des présentes est un immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée :

- Au rez-de-chaussée un local commercial
- Au 1<sup>er</sup> étage : deux appartements

- Au 2<sup>ème</sup> étage : deux appartements
- Au 3<sup>ème</sup> étage : deux appartements

### **REZ-DE-CHAUSSEE – LOCAL COMMERCIAL**

Le local, protégé par un rideau métallique coulissant, est ouvert.

Le local commercial est composé :

- D'une grande pièce à usage de stockage
- D'un bureau
- D'une pièce d'eau
- D'un couloir conduisant à une courette
- D'une remise

### **1<sup>ère</sup> PIECE**

Elle est protégée de la rue par un rideau métallique coulissant équipé d'une serrure centrale, derrière lequel se trouve une porte en bois trois battants, en mauvais état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état d'usage.

Les murs et le plafond doublés de BA13 sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

### **PIECE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en l'état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond doublé en BA13 est en mauvais état d'usage et présente des fissurations.

Equipements :

- Un WC chasse basse
- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un espace douche composé d'un receveur surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette

### **PASSAGE CONDUISANT A LA COURETTE**

Le sol est recouvert d'un carrelage dégradé.

Les murs sont en grande partie consolidés par des plaques de bois, la partie haute des murs est à l'état brut.

Le plafond en très mauvais état d'usage laisse apparaître les canisses et le plancher de l'étage supérieur.

### **COURETTE**

Elle est accessible par le franchissement d'une porte en bois en très mauvais état d'usage.

Cette courette est actuellement utilisée pour le stockage d'échafaudages et d'échelles.

Le sol est recouvert d'une dalle de béton brut et conduit à une remise.

### **REMISE**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'une dalle de béton.

Les murs sont composés d'agglomérés de ciment.

La toiture en éverite est posée sur des chevrons de bois.

Cette remise sert également au stockage de matériaux et de matériels professionnels.

### **BUREAU**

Il est éclairé par une fenêtre cadre bois double battant, ouvrant côté courette et par une fenêtre fixe percée dans le mur séparatif de la première pièce.

On entre dans ce bureau par le franchissement d'une porte vitrée battant unique.

Le sol est recouvert d'une moquette usagée.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs et le plafond doublés en BA13 sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

### **OCCUPATION DU REZ-DE-CHAUSSEE**

Sur place est présent [REDACTED] qui déclare être titulaire d'un contrat de bail depuis le mois d'octobre/novembre 2014. Le montant du loyer est de 700 euros par mois, charges comprises.

Actuellement le loyer n'est plus versé au propriétaire en raison de travaux effectués pour son compte et non réglés à ce jour.

Le contrat de bail n'a pas été retrouvé par [REDACTED] lors du passage du Commissaire de Justice.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 86.78m<sup>2</sup> ainsi que 14.95m<sup>2</sup> concernant la courette.

### **1<sup>ER</sup> ETAGE COTE COUR – APPARTEMENT**

L'appartement est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour
- Une cuisine
- Une pièce d'eau/WC
- Une chambre

## **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée de deux verrous et d'une serrure centrale. Le tout très usagé.

Le sol est recouvert de tomettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

### Equipements :

- Un disjoncteur
- Un tableau fusibles

## **PIECE D'EAU/WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé en état d'usage, les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

Le plafond en BA13 est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

### Equipements :

- Un WC chasse basse
- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et douchette

## **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tomettes dégradées.

Les murs sont pour partie recouvert d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouvertes d'une peinture dégradée.

### Equipements :

- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une prise d'eau avec une évacuation pour appareil électroménager
- Un cumulus électrique
- Un plan de travail stratifié, dans lequel est encastré une plaque de cuisson

## **SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC double battant, une vitre est cassée, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique

## **CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre fixe, ouvrant sur le séjour.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- Un convecteur électrique

## **OCCUPATION DE L'APPARTEMENT**

Les lieux sont actuellement loués par [REDACTED], selon un contrat de bail de 2017, mais en réalité ce logement est occupé par Madame [REDACTED] suite à la destruction par incendie de son appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage.

Le montant du loyer est de 500 euros par mois.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 37.84 m<sup>2</sup>.

## **1<sup>er</sup> ETAGE COTE RUE - APPARTEMENT**

Le logement est meublé et est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour
- Une chambre
- Une pièce d'eau/WC
- Une cuisine

## **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée de trois verrous et d'un judas ; le tout en mauvais état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage dépareillé en mauvais état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts, tout comme le plafond, d'une peinture bicolore en état d'usage.

Equipements :

- Un compteur EDF
- Un disjoncteur

### **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un linoléum protégeant des tommettes ; le tout en très mauvais état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements :

- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager
- Un plan de travail stratifié, dans lequel est encastré une plaque de cuisson électrique.

### **PIECE D'EAU/WC**

Il s'agit d'une pièce éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cuisine.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond en BA13 fissuré.

Equipement :

- Un WC chasse basse
- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un espace douche composé d'un carrelage avec syphon de sol, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide et colonne de douche

### **PIECE PRINCIPALE**

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC double battant, protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant ; le tout en bon état d'usage.

Le sol est recouvert d'un linoléum protégeant des tommettes ; le tout en assez mauvais état d'usage.



Les murs, tout comme le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Equipements:

- Un convecteur électrique

### **CHAMBRE**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un linoléum en mauvais état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant de très nombreuses cloques notamment sur le mur de droite en entrant.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état d'usage.

Equipements:

- Une console de climatisation

### **OCCUPATION DE L'APPARTEMENT**

Les lieux semblent occupés. Sur la boîte aux lettres est inscrit le nom patronymique de [REDACTED].

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 38.01m<sup>2</sup>.

### **2<sup>ème</sup> ETAGE COTE RUE - APPARTEMENT**

Il est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour
- Une chambre
- Une cuisine une pièce d'eau/WC

### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure centrale, d'un verrou et d'un judas.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture défraîchie, présentant notamment une fissuration verticale, le long de la porte.

Le plafond est recouvert d'une peinture dégradée.

Equipements:

- Un disjoncteur

- un tableau fusibles

### **PIECES D'EAU/WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un carrelage sale mais en état d'usage ;

Le plafond est un faux plafond en BA 13 à l'état d'usage.

Equipements :

- un WC chasse basse
- un espace douche composé d'un receveur faïencé surmonté d'un système de douche multi jets.
- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

### **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégé à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage sale mais en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager.

### **PIECE PRINCIPALE**

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC double battant, protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un linoléum dégradé.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

### **CHAMBRE**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un linoléum recouvrant des tommettes. Le tout usagé.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

De cette pièce, il est possible de rejoindre le pallier, par le franchissement d'une porte en bois actuellement condamnée.

### **OCCUPATION DE L'APPARTEMENT**

Les lieux sont loués par [REDACTED], locataire selon le contrat de bail depuis 2010. Mais les lieux sont actuellement occupés par [REDACTED], actuellement hospitalisée.

Le montant du loyer serait de 540 euros par mois, charges comprises.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 38.40 m<sup>2</sup>.

### **2<sup>ème</sup> ETAGE COTE COUR - APPARTEMENT**

Il est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour/chambre
- Une cuisine
- Une pièce d'eau/WC.

#### **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale et de deux verrous.

Le sol est recouvert d'un linoléum recouvrant des tommettes en très mauvais état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des dégradations ainsi que des reprises et des fissures.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche auréolée, suite à des infiltrations d'eau.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un compteur LINKY, un disjoncteur et un tableau fusibles

#### **SEJOUR/CHAMBRE**

##### **• COTE SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC battant unique, protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ;

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant de nombreuses reprises d'enduit.

Le plafond est recouvert d'un badigeon présentant également des reprises d'enduit.

- **COTE CHAMBRE**

Il s'agit d'une pièce noire ;

Le sol est recouvert de linoléum en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage, tout comme le plafond.

Equipements :

- Un placard à usage de rangement, dont la fermeture est assurée par une porte en bois.

## **CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie, recouverts d'un placage faïencé en état d'usage, les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture dégradée, présentant des reprises d'enduit.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

- Un bloc évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide en mauvais état d'usage
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager
- Un ensemble de placard muraux
- Un convecteur électrique

## **PIECE D'EAU/WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en mauvais état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en état d'usage et pour partie d'une peinture dégradée.

Le plafond est un faux plafond recouvert d'une peinture en mauvais état d'usage.

Equipements :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un espace douche composé d'un receveur faïencé surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche
- Un WC chasse basse

### **OCCUPATION DE L'APPARTEMENT**

Les lieux sont actuellement meublés mais inoccupés.

██████████ est locataire depuis janvier 2004.

Le montant du loyer est de 400 euros par mois charges comprises.

Suite à un arrêté de péril, ██████████ a été contraint de quitter son logement et il occupe aujourd'hui l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage sur rue.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 38.40m<sup>2</sup>.

### **3<sup>ème</sup> ETAGE COTE RUE - APPARTEMENT**

Il est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour/cuisine
- Une chambre
- Un WC
- Une pièce d'eau

### **ENTREE**

La porte palière en bois est équipée d'une serrure centrale, de deux verrous et d'un judas ; le tout en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un linoléum dégradé.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un crépi en état d'usage.

Equipements :

- Un tableau électrique comprenant un compteur EDF, un disjoncteur et un tableau fusibles.

### **WC**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un crépi en état d'usage.

Equipement :

- Un WC chasse basse.

### **CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée sur le séjour par une ouverture dans la cloison.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

### **SEJOUR/CUISINE**

#### • **COTE CUISINE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un linoléum en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de crépi en état d'usage.

Equipements :

- Un ensemble évier inox double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Une prise d'eau pour appareil électroménager

La mezzanine située au-dessus de la partie sanitaire présente d'importantes fuites d'eau, aux dires de l'occupant.

#### • **COTE SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres cadre PVC battant unique, protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant ; le tout en bon état d'usage.

Le sol est recouvert d'un gerflex en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un crépi dégradé, présentant des reprises d'enduit.

Equipements :

- Deux convecteurs électriques

### **PIECE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en état d'usage ; les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond recouvert d'un crépi en état d'usage.

Equipements :

- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide
- Un espace douche composé d'un receveur faïencé, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette
- Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager

### **OCCUPATION DE L'APPARTEMENT**

Les lieux sont occupés par [REDACTED] et son épouse, lesquels ne règlent pas de loyer pour ce logement attribué par le propriétaire en dépannage.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 38.21m<sup>2</sup>.

### **3<sup>ème</sup> ETAGE COTE COUR - APPARTEMENT**

Il est composé d'une entrée distribuant :

- Une cuisine
- Un séjour/chambre
- Une pièce d'eau
- Un WC

Cet appartement détruit par les flammes est devenu totalement inhabitable et dangereux.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 38.19m<sup>2</sup>.

### **LES PARTIES COMMUNES**

Les différents étages de cet immeuble sont desservis par un escalier en état d'usage, composé de marches recouvertes de tommettes avec nez-de-marches.

Les sous-faces d'escalier sont dégradées.

La peinture recouvrant les demi-volées d'escalier est en état d'usage.

Cette cage d'escalier est éclairée par un puit de lumière au dernier étage.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 30 mars 2022 conclut à une superficie de 20.32m<sup>2</sup>.

## **IMPORTANT**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ne sont pas soumis au régime de la copropriété.

### **DECLARATION SUR L'INSALUBRITE DE L'IMMEUBLE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ont fait l'objet :

- D'un arrêté d'insalubrité n°2021-67 du 26 décembre 2012 qui n'a pas fait l'objet d'une mainlevée
- D'un arrêté de péril du 30 mars 2012 n°12/165/SPGR

- **ARRETE D'INSALUBRITE**

Les principales causes d'insalubrité tiennent à :

A – Dans les parties communes :

- Des murs très dégradés et humides
- Des enduits endommagés et des peintures qui se décroulent
- La présence d'un trou au niveau du plafond situé au rez-de-chaussée de la cage d'escalier
- La vétusté des marches d'escalier et des paliers ; des tommettes descellées ou absentes, des nez-de-marches cassés ou abîmés
- La présence de fissures au niveau des sous-volées de l'escalier
- L'affaissement des planchers au niveau des paliers, escaliers et logements
- L'absence de lumière au niveau de certains étages
- La porte d'entrée qui ne ferme pas
- Des infiltrations d'eau visibles au niveau de la verrière
- Des menuiseries extérieures dégradées
- Une toiture non étanche avec la présence d'infiltrations d'eau au niveau des plafonds des logements du dernier étage
- Des ouvrages d'évacuation des eaux usées en mauvais état avec des infiltrations dans les planchers et dans le mur porteur mitoyen gauche
- Le manque de propreté de la cage d'escalier, avec la présence de nuisible et de cafards
- La cour intérieure remplie d'encombrants, en mauvais état de propreté

B – Dans l'ensemble des logements :

- L'absence de ventilations réglementaires dans les cuisines, les salles de bains et les toilettes
- La présence d'humidité, d'infiltrations et de moisissures dans les salles de bains, les cuisines et les toilettes ayant provoquée la dégradation des murs et des plafonds
- La dégradation des revêtements de sols souples
- Les installations électriques vétustes et dangereuses
- L'absence de système de chauffage fixes
- La présence de pièce à usage de chambre démunies d'ouvrant donnant sur l'extérieur

C – Dans le logement situé au deuxième étage gauche :

- La présence d'un trou dans le plafond de la cuisine



- L'absence de système de chauffage

D – Dans le logement situé au deuxième étage droite :

- L'effondrement du plâtre laissant les canisses apparentes, au niveau du plafond

E – Dans le logement situé au troisième étage gauche :

- L'installation de gaz vétuste et dangereuse
- La vétusté des fenêtres n'assurant plus l'étanchéité à l'air et à l'eau
- L'absence de moyen de chauffage (chauffage au gaz hors service).

Cet arrêté d'insalubrité a été publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 8 avril 2013 sous les références 2013 P 2270.

- **ARRETE DE PERIL**

L'arrêté de péril du 30 mars 2012 n°12/165/SPGR résulte du rapport portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 57 rue Loubon 13003 MARSEILLE, du 14 novembre 2011, établi par les services de la Ville de MARSEILLE relève les pathologies constructives suivantes :

- Hall d'entrée :

- Mauvais état du mur mitoyen avec l'immeuble du n°55 (humidité importante sur l'ensemble du mur, effondrement de la contre cloison, et risque à terme de chute d'éléments de construction sur les personnes
- Déformation et effondrement partiel du faux plafond en canisses plâtrées et risque à terme d'effondrement partiel sur les personnes

- Cage d'Escalier :

- Déformation et dégradation de nombreuses marches d'escaliers (absence de tommettes, dégradation du mortier de pose, tommettes descellées) et risque à terme de chute des personnes
- Dégradation importante de la 5<sup>ème</sup> marche de la volée d'escalier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> palier et risque à terme d'effondrement de cette marche et de chute de personnes
- Fissurations des limons et fissures en sous-face des volées d'escalier sur toute la hauteur de l'escalier et risque de chute de matériaux sur les personnes

- Appartement du 2<sup>ème</sup> étage sur rue occupé par la famille BELHOUCHE

- Déformation et dégradation du faux plafond canisses plâtrées dans la cuisine (absence de matériaux par endroit) et risque à terme d'effondrement partiel
- Dégradation du mur de la cuisine (mitoyen avec l'immeuble n°55) et risque à terme de chute de matériaux sur les personnes
- Déformations du faux plafond en plaques de plâtre de la salle de bains (importantes traces d'humidité) et risque à terme d'effondrement sur les personnes.

- Appartement du 2<sup>ème</sup> étage sur cour occupé par Monsieur et Madame Rabah CHENIKEL :
  - o Dégradation du faux plafond canisses plâtrées et du plafond, dans le placard de la cuisine au-dessus de la salle de bains (poutres et enfustage en bois du plancher du 3<sup>ème</sup> étage apparent) ; et risque à terme d'effondrement partiel du plafond pouvant entraîner l'effondrement du faux plafond de la salle de bains sur les personnes.
  
- Appartement du 3<sup>ème</sup> étage :
  - o Dégradation des faux plafond canisses plâtrées (traces d'humidité) et risque à terme d'effondrement partiel sur les personnes.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme – délivrée le 8 Mars 2023 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 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**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte de vente dressé par Maître Lévon DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE en date du 20 Juillet 2007 de :

[REDACTED]

Tous deux mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LIEUTARD, Notaire à MARSEILLE le 22 avril 1942 préalablement à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE le 23 avril 1942, mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle en vertu d'un acte reçu par Maître BLAZIN, Notaire à MARSEILLE le 10 novembre 1922, homologué par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 5 mai 1993.

Tous deux demeurant et domiciliés sis à MARSEILLE (13006) – 117 rue d'Italie.

Moyennant le prix de TROIS CENT HUIT MILLE EUROS (308 000.00 €).

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de MARSEILLE le 12 septembre 2007 volume 2007 P n°5975.

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

Les droits et biens immobiliers ci-dessus désignés appartenait [REDACTED] [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont conjointement faite au nom et pour le compte de la société d'acquêts existant alors entre eux, du fait de leur convention matrimoniale de :



Suivant acte de vente reçu par Maître Cyrille SOURMAIS, Notaire à MARSEILLE avec la participation de Maître Jean SICARD, Notaire à MARSEILLE le 30 juin 1980.

Moyennant le prix de principal de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (280 000.00 francs) soit QUARANTE DEUX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES (42 685.72 €).

Publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Services de Publicité Foncière de MARSEILLE le 25 Juillet 1980 volume 3109 n°11.

## **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 – 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 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 (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 situés sur la commune de MARSEILLE (13003) – 57 rue de Loubon – Quartier SAINT-MAURONT, un immeuble consistant en une maison élevée de trois étages sur rez-de-chaussée, comprenant savoir :

- Au rez-de-chaussée : un local commercial
- Au 1<sup>er</sup> étage : deux appartements
- Au 2<sup>ème</sup> étage : deux appartements
- Au 3<sup>ème</sup> étage : deux appartements

Dépendances et cour.

Figurant au Cadastre de ladite commune :

Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
813H	101	57 rue Loubon		0	1	35

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ne sont pas soumis au régime de la copropriété.

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 Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE, sur une mise à prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000.00 €) 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 20 mars 2023.