

CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS

DE LA VENTE

**REGIE PAR LES ARTICLES 1377 DU CPC, 1271 A 1281 DU CPC
ET R 322-39 A R 322-49, R 322-61, R 322-6è
ET R 322-50 A 322-51 CPCE**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Béatrice DELESTRADE**, 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 de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une parcelle de terre sise sur la Commune de VAL FOUZON (Indre – 36210) anciennement dénommée VARENNES SUR FOUZON - lieudit « Le Bourg » cadastrée section AK n°227 pour une contenance de 10a 67ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS 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 :

La SAS LES MANDATAIRES, mission conduite par **Maître Michel ASTIER**, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, dont l'Etude est sise 1, rue Roux de Brignoles - 13006 Marseille, agissant en qualité de liquidateur de [REDACTED]

A ces fonctions nommé par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 22 janvier 2008,

Ayant pour Avocat Maître **Béatrice DELESTRADE**, 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 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

EN PRESENCE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Défaillants dans la procédure de licitation partage et n'ayant pas constitué avocat.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par jugement rendu le 15 mai 2007, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de [REDACTED] exerçant l'activité de chirurgien-dentiste et par jugement de cette même juridiction en date du 22 janvier 2008, la liquidation judiciaire de [REDACTED] a été prononcée, Me Michel ASTIER étant désigné en qualité de liquidateur.

Me Michel ASTIER est tenu de procéder à la réalisation des actifs de la procédure collective et il s'avère que [REDACTED] est propriétaire indivisément avec les requis d'un bien sis A VARENNES SUR FOUZON (INDRE) et consistant en une parcelle de terre sise lieudit « Le Bourg » cadastrée section AK n°227 pour une contenance de 10a 67ca,

Lesdits biens reçus par les consorts [REDACTED] à la suite d'une attestation immobilière après décès reçue par Maître Michel SAVOURE, notaire associé à VERSAILLES, en date du 8 juillet 1996 publiée au SPF de CHATEAUROUX le 8 OCTOBRE 1996 Volume 1996 P N°7460, les droits transmis étant de ¼ indivis pour chacun des quatre héritiers.

Que ce soit dans les droits de [REDACTED] sur le fondement de l'article 815 du Code Civil ou dans les droits de l'ensemble des créanciers de la liquidation judiciaire sur le fondement de l'article 815-17 du Code Civil, Me Michel ASTIER es qualité est en droit de solliciter la cessation de l'indivision existant sur ledit bien immobilier entre [REDACTED] et les requis.

Il est précisé qu'il a été adressé préalablement à la présente procédure des courriers recommandés avec accusé de réception en date du 4/04/2008 puis du 9/11/2010 afin de solliciter la position des coindivisaires ainsi que leurs propositions éventuelles de partage amiable.

Des échanges nombreux de correspondances sont alors intervenus aux termes desquels certains indivisaires ont fait part de leur intention de racheter la part de certains autres indivisaires, puis un accord pour donner un mandat de vente amiable à hauteur de 19.000€ mais en définitive, aucune des tentatives de partage amiable n'a pu à ce jour aboutir.

Par acte d'huissier en date des 27 et 28 Février, 1^{er}, 2 et Mars 2018, Maître Michel ASTIER es qualité de liquidateur de Monsieur [REDACTED] a fait assigner [REDACTED]

[REDACTED] devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille aux fins de :

« ORDONNER l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre eux et [REDACTED].

DESIGNER tel notaire qu'il plaira pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage.

Préalablement au partage,

ORDONNER la vente aux enchères publiques sur licitation des biens et droits immobiliers sis à VARENNES SUR FOUZON (INDRE) consistant une parcelle de terre sise lieudit « Le Bourg » cadastrée section AK n°227 pour une contenance de 10a 67ca,

Sur la mise à prix de 20.000€ avec faculté de baisse du ¼ puis de moitié en cas de carence d'enchères.

DIRE et JUGER que la publicité sera conforme aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution en matière de saisie immobilière avec une annonce complémentaire sur internet gratuite ou payante aux diligences de Me Michel ASTIER es qualité et à son choix.

Dire et juger que le cahier des conditions de vente sera déposé devant le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE par Me Béatrice DELESTRADE avocat associé de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES et comprendra les conditions générales établies en annexe du règlement intérieur national du Conseil National des Barreaux.

DECLARER les frais et dépens de la présente instance privilégiés de partage payables en déduction du prix de vente, les frais préalables de vente qui seront taxés devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille étant pris en charge par l'adjudicataire futur en sus de son prix »

Par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort la 1^{ère} chambre du Tribunal de Grande Instance de Marseille le 12 février 2019 a :

« Ordonné la liquidation et le partage de l'indivision résultant du décès de [REDACTED]

Commis Maître Thierry AIMEDIEU, Notaire à MARSEILLE (30 rue de Rome 13006 Marseille- Tel : 04.96.11.12.30), afin de procéder aux opérations ;

Commis le juge de la mise en état du cabinet numéro 2 de la première chambre du tribunal de grande instance afin de surveiller lesdites opérations ;

Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,

Ordonné la licitation, à l'audience des criées du tribunal de grande instance de Marseille, aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par Béatrice DELESTRADE avocat associé de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIES, ou tout avocat régulièrement constitué et inscrit au Barreau de MARSEILLE, du bien sises à VARENNES SUR FOUZON (INDRE) consistant en une parcelle de terre sise lieudit « le Bourg » cadastrée section AK n°227 pour une contenance de 10a 67 ca, sur la mise à prix de 20.000 euros avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

Dit qu'il sera procédé aux formalités de publicité prévues aux articles R322-30 à R322-36 du Code des procédures civiles d'exécution,

Dit qu'en cas d'inertie d'un indivisaire, un représentant à l'héritier défaillant pourra être désigné, dans les conditions fixées par les articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile ;

Dit que le notaire devra, dans le délai d'un an suivant sa désignation, dresser un état liquidatif qui établira les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir ;

Dit que le notaire pourra si nécessaire, s'adresser au centre des services informatiques de la direction des impôts, cellule FICOBA, qui sera tenue de communiquer l'ensemble des informations qu'il réclame ;

Dit que le notaire pourra s'adjoindre les services d'un expert, conformément à l'article 1365 alinéa 3 du code de procédure civile, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis ;

Dit que les frais nécessaires à l'instruction du dossier seront prélevés par le notaire sur l'actif disponible de la succession et fixe à la somme de 500 € la provision qu'en cas d'insuffisance de liquidités la partie la plus diligente devra verser entre les mains du dit notaire ;

Précise qu'en cas de désaccord entre les parties, le notaire devra élaborer lui-même et seul, un projet de partage, au vu des textes applicables en la matière, sans être obligé de rédiger un état liquidatif avec la coopération des parties ;

Dit qu'en application des articles 842 du Code civil et 1372 du code de procédure civile, si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informera le juge commis qui constatera la clôture de la procédure ;

Dit qu'en cas de désaccord sur des questions relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond, le notaire adressera, en application de l'article 1373 du code de procédure civile, un procès-verbal reprenant lesdits respectifs des parties, ainsi qu'un projet d'état liquidatif, et le transmettra au juge commis pour surveiller les opérations de partage ;

Ordonne l'emploi des dépens et frais engagés par le notaire en frais généraux de partage et privilégiés de licitation,

Dit n'y avoir lieu à indemnité de l'article 700 du code de procédure civile

Dit n'y avoir lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire ».

C'est en vertu de ce jugement actuellement définitif suivant certificat de non appel de la Cour en date du 23 Mai 2019 qu'il sera poursuivi 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 sur la Commune de VAL FOUZON (INDRE – 36210) anciennement dénommée VARENNES SUR FOUZON et consistant une parcelle de terre lieudit « Le Bourg » cadastrée section AK n°227 pour une contenance de 10a 67ca.

D'après le procès-verbal de description

Maître Clément MATHIEU, Huissier Associé de la SELARL HUIS-ALLIANCE CENTRE, Huissier de Justice Associé à CHATEAUROUX a établi le 15 janvier 2020 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que le bien est situé Avenue de la Gare, Varennes sur Vouzon (36210 VAL FOUZON) en face du numéro 10 de ladite Avenue.

La parcelle d'une superficie de 1.067 m² en nature de terre se trouve à 350 mètres du centre du bourg.

Elle est actuellement en friche.

Aux dires de la Mairie elle est constructible.

Le réseau d'assainissement collectif est installé Avenue de la Gare.

Aucune borne ne délimite la parcelle n° 227 de la parcelle voisine n° 538.

Un grillage délimite la parcelle n° 227 de la parcelle voisine n° 226.

Les lieux sont libres de tout occupant.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme de simple information délivré par la Commune de VAL FOUZON 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 CHATEAUROUX 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 aux consorts ██████████ à la suite d'une attestation immobilière après décès reçue par Maître Michel SAVOURE, notaire associé à VERSAILLES, en date du 8 juillet 1996 publiée au SPF de CHATEAUROUX le 8 OCTOBRE 1996 Volume 1996 P N°7460, les droits transmis étant de ¼ indivis pour chacun des quatre héritiers.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens appartenant à [REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

1/ Partie pour l'avoir acquise avec [REDACTED], son épouse, au cours et pour le compte de la communauté de Mademoiselle Eugénie HARDY suivant acte reçu par maître PENIGAULT, Notaire à CHABRIS (INDRE) le 9 septembre 1967.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 5.300 Frs payé et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHATEAUROUX le 14 Octobre 1967 volume 3107 n° 19.

Partie de surplus pour l'avoir acquise avec [REDACTED] son épouse, au cours et pour le compte de la communauté à titre d'échange avec [REDACTED] susnommée comme faisant partie d'un plus grand immeuble lui appartenant cadastré section C n° 10P pour une contenance de 14a 20ca lieudit « Bourg de Varennes sur Vouzon » dépendant d'une plus grande parcelle cadastrée section C n° 10P pour une contenance de 14a 20ca lieudit « Bourg de Varennes » suivant acte reçu par Maître PENIGAULT, Notaire à Chabris (Indre) le 7 septembre 1968.

Cet échange a été fait sans soulte ni retour.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CHATEAUROUX le 14 Octobre 1968 volume 3256 n° 20.

2/ et pour l'avoir recueillie la moitié indivise de cette propriété à la suite du décès de son épouse, [REDACTED], en son vivant demeurant au Chesnay (Yvelines) 14 Bd Exelmans, née à Saint Pierre Quilbignon (Finistère) le 6 février 1905 et décédée en son domicile le 1^{er} décembre 1981 laissant pour recueillir sa succession :

a/ [REDACTED], son conjoint survivant, commun en biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BAGOT, Notaire à Morlaix, le 27 décembre 1935, donataire de la plus forte quotité disponible permise par la loi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel SAVOURE, Notaire soussigné le 16 Avril 1973, enregistré, bénéficiaire d'une convention de mariage aux termes de l'article 9 du contrat ci-dessus visé et lui attribuant la communauté en toute propriété et usufruitier légal du quart des biens en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se trouve confondu avec le bénéfice des libéralités précitées.

b/ [REDACTED] ses trois seuls enfants issus de son union avec Monsieur [REDACTED], ci-dessus dénommés, qualifiés et domiciliés, héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour le tiers sauf les droits du conjoint survivant.

Par application de l'article 9 du contrat de mariage, la moitié indivise dudit immeuble a été réputée être la propriété personnelle de [REDACTED]

L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVOURE, notaire soussigné, le 28 juin 1983.

La déclaration d'hérédité après le décès de [REDACTED] a été reçue par Maître SAVOURE, Notaire soussigné, le 21 Avril 1988, publiée au bureau des hypothèques de Châteauroux le 17 Juin 1988 volume 8911 n° 27.

Audit acte la parcelle a été évaluée à la somme de 50.000 Frs

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges et des conditions de la 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 VAL FOUZON 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 Madame, 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.

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 une parcelle de terre sise sur la Commune de VAL FOUZON (Indre – 36210) anciennement dénommée VARENNES SUR FOUZON - lieudit « Le Bourg » cadastrée section AK n°227 pour une contenance de 10a 67ca.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation 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 **VINGT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

A l'audience du JEUDI 14 MAI 2020 à 9 h 30.

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 18 Février 2020.