

**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 322-62, R 322-66 à R322.72,  
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 Judiciaire de Marseille – Juge des Criées – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot du lot n°74 (lot de copropriété) soit un appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage à gauche du Bâtiment B de type 4 A avec balcon et du lot n°49 (lot de copropriété) soit une cave située au sous-sol du bâtiment B portant le N°11 B sur le plan du sous-sol,

Le tout dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Motte Tourtel », sis à Marseille (13003), Avenue Roger Salengro N° 5 à 23, Rue Clary N°1 à 5 et Rue de Ruffi N°2.

**SUR UNE MISE A PRIX DE 160.000,00 € 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 :

**Maître Jean-Pierre LOUIS**, Mandataire Judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises - S.C.P JP LOUIS – A. LAGEAT, dont l'Etude est sise 30, cours [redacted] 13006 Marseille, agissant en qualité de liquidateur de **Madame M[redacted]** née le 16 septembre 1971 à Constantine (Algérie), demeurant [redacted] Résidence La Motte Tourtel 11 B, Avenue Roger Salengro – 13003 Marseille,

A ces fonctions nommé par jugements du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 22 mars 2011 et du 19 novembre 2013.

Faisant élection de domicile au Cabinet de **Maître Béatrice DELESTRADE**, Avocat associé de la **SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIES**, inscrit au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil à MARSEILLE (13006) - Tel : 04.91.37.88.77 - Fax : 04.96.10.11 13006 Marseille, qui se constitue sur le présent et ses suites.

### **EN PRESENCE DE :**

Monsieur **G[redacted]** né le 25 Janvier 1971 à EL JADIDA (MAROC), de nationalité française, demeurant 29 rue de Rome, 13001 MARSEILLE,

Ayant Maître **Chloé HEFTMAN** pour Avocat dans la procédure de licitation partage.

### **COLICITANT**

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

Par jugement en date du 22 mars 2011, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a ouvert à l'égard de Mme M[redacted], avocat, une procédure de redressement judiciaire et a désigné **Jean-Pierre LOUIS** en qualité de Mandataire.

Puis par jugement en date du 5 juillet 2011, cette même juridiction a arrêté le plan de redressement de Mme M[redacted] sur une durée de 8 années.

Enfin, par jugement rendu le 19 novembre 2013, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a prononcé la liquidation judiciaire de Mme Maxime

**Jean-Pierre LOUIS** est tenu de procéder à la réalisation des actifs de la procédure collective.

Il s'avère que Mme Maxir [redacted] t propriétaire indivisément avec M. Gabriel ROCH, dont elle es [redacted] e a la suite d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 25 novembre 2003, de biens et droits immobiliers suivant :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Motte Tourtel », à Marseille (13003), Avenue Roger Salengro N° 5 à 23, Rue Clary N°1 à 5 et Rue de Ruffi N°2, figurant au cadastre de ladite Commune, Quartier VILLETTE, Section 814 D N°144, lieudit « 1 Rue Désirée Clary », pour une contenance cadastrale de 42 ares et 84 ca.

Régi pas un règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Maître ALLEGRE, notaire à Marseille, le 23 octobre 1972, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 17 novembre 1972 Volume 539 N°8, modifié par acte de Maître ALLEGRE, notaire à Marseille, le 25 juin 1973 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 13 juillet 1973 Volume 776 N°6 et par un acte de Maître BLANC, notaire à Marseille en date du 4 août 1981 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 18 décembre 1981 Volume 3572 N°21.

Ce dernier a été modifié aux termes :

- 1- D'un acte reçu par Maître ALLEGRE, notaire à MARSEILLE, le 25 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 13 juillet 1973, Volume 776 - Numéro 6.
- 2- D'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à MARSEILLE, le 04 Août 1981, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 18 Décembre 1981, volume 3572 - Numéro 21.

Portant sur les parties privatives ci-dessous désignées :

- 1- Lot N°74** : soit un appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage à gauche du Bâtiment B de type 4 A avec balcon et les 498/100.000èmes des parties communes générales et 498/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B,
- 2- Lot N°49** : soit une cave située au sous-sol du bâtiment B portant le N°11 B sur le plan du sous-sol avec les 10/100.000èmes des parties communes générales et les 10/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B.

Lesdits [redacted] ont été acquis [redacted] ent à raison de moitié chacun par Mme Maxir [redacted] t M. Gabri [redacted] ostérieurement à leur divorce, suivant acte reçu par Maître Johanna [redacted] AIM, notaire à MARSEILLE, associé de la SCP ROUSSET-ROUVIERE et Associés, en date du 30 août 2006 publié au SPF 1<sup>er</sup> bureau de Marseille le 4 octobre 2006 Volume 2006 D N°12595.

Il est précisé que l'acquisition par Mme Maxime RENAT et M. Gabriel ROCH est intervenue en 2006 au prix de 150.000 €.

Par assignation signifiée le 22 mars 2019 par la SCP MASCRET, Huissiers de Justice à Marseille, l'exposant a sollicité du Tribunal que soit :

1. Ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre Monsieur ROCH et Mme Maxime RENAT,
2. Désigné tel notaire qu'il plaira pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage.
3. Préalablement au partage ordonné la vente aux enchères publiques sur licitation des biens et droits immobiliers indivis.
4. .... / .....

Par Jugement en date du 09 Mars 2021 N°RG 19/04037, la Première Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- 1- Ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre Madame Maxime RENAT et Monsieur Gabriel ROCH,
- 2- Désigné pour y procéder Maître Olivier ROUBAUD, notaire à MARSEILLE,
- 3- .... / .....

Préalablement et pour parvenir au partage :

- 4- Ordonné la licitation devant la chambre des criées du tribunal Judiciaire de Marseille du bien immobilier suivant :

« Dans un ensemble dénommé « RESIDENCE MOTTE TOURTEL », situé à MARSEILLE 13003, avenue Roger Salengro numéros 5 à 23, rue Clary numéros 1 à 5 et rue de Ruffi numéro 2.

Figurant au cadastre de ladite commune, quartier Villette, Section 814 D N°144, lieudit 1 rue Désirée Clary, pour un contenant de 42 ares et 84 centiares, le **lot n°74** consistant en un appartement situé au sixième étage à gauche du bâtiment B, de type A4, avec balcon.

Le **lot 49** consistant en une cave située au sous-sol du bâtiment B, portant le n°11B sur le plan du sous-sol, avec les 10/100.00èmes des parties communes générales et les 10/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B.

Avec les 498/100.000èmes des parties communes générales et les 498//8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B.

Sur la mise à prix de 160.000 euros avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas de carences d'enchères.

- 5- Dit que la vente aura lieu aux clauses et conditions du cahiers des conditions de vente que dressera Maître Béatrice DELESTRADE ou tout avocat la substituant, et comprendra les conditions générales établies en annexe du règlement intérieur national du conseil National des Barreaux,
- 6- Dit que la publicité sera effectuée conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution en matière de saisie immobilière avec une annonce complémentaires sur internet gratuite ou payante aux diligences des demandeurs ou à leur choix,
- 7- Dit que le coût du procès-verbal de description, des visites des impressions des affiches et les frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente,
- 8- Dit que Monsieur C est créancier de l'indivision à hauteur de 155.613,04 euros par événement sur l'actif avant le partage,
- 9- Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

C'est en vertu de cette décision signifiée à avocat le 21 Juillet 2021 et à partie le 03 Septembre 2021 suivant acte de la SCP MASCRET, Huissiers de Justice à Marseille, et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cours D'AIX-EN-PROVENCE le 05 Octobre 2021 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**

Il s'avère que Mme Ma est propriétaire indivisément avec M. Gabriel ROCH, dont elle à la suite d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 25 novembre 2003, de biens et droits immobiliers suivant :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Motte Tourtel », à Marseille (13003), Avenue Roger Salengro N° 5 à 23, Rue Clary N°1 à 5 et Rue de Ruffi N°2, figurant au cadastre de ladite Commune, Quartier VILLETTE, Section 814 D N°144, lieudit « 1 Rue Désirée Clary », pour une contenance cadastrale de 42 ares et 84 ca.

Régi par un règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Maître ALLEGRE, notaire à Marseille, le 23 octobre 1972, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 17 novembre 1972 Volume 539 N°8, modifié par acte de Maître ALLEGRE, notaire à Marseille, le 25 juin 1973 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 13 juillet 1973 Volume 776 N°6 et par un acte de Maître BLANC, notaire à Marseille en date du 4 août 1981 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 18 décembre 1981 Volume 3572 N°21.

Ce dernier a été modifié aux termes :

- 3- D'un acte reçu par Maître ALLEGRE, notaire à MARSEILLE, le 25 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 13 juillet 1973, Volume 776 - Numéro 6.
- 4- D'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à MARSEILLE, le 04 Août 1981, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 18 Décembre 1981, volume 3572 - Numéro 21.

Portant sur les parties privatives ci-dessous désignées :

- 3- Lot N°74** : soit un appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage à gauche du Bâtiment B de type 4 A avec balcon et les 498/100.000èmes des parties communes générales et 498/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B,
- 4- Lot N°49** : soit une cave située au sous-sol du bâtiment B portant le N°11 B sur le plan du sous-sol avec les 10/100.000èmes des parties communes générales et les 10/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B.

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

Maître MASCRET, huissier de justice à Marseille, a établi le 09 Septembre 2021, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que : Le bien immobilier est une propriété à usage d'habitation cadastrée Quartier VILLETTE -Section 814 D - N°144.

### **LOT N°74 - APPARTEMENT**

L'appartement est situé au 6<sup>ème</sup> étage gauche de l'immeuble. Il est composé d'une entrée distribuant un séjour/cuisine, trois chambres, une salle-de-bains et un WC.

### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité avec œillette. Le sol est recouvert d'un parquet chêne dégradé et les plinthes bois sont en état d'usage.

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

Elle est équipée d'un interphone avec visiophone et d'une sonnette.

## **SEJOUR / CUISINE**

### **1- PARTIE CUISINE**

Elle est éclairée par une porte fenêtre cache bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon plastifiés donnant sur un balcon.

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. La partie haute des murs est recouverte d'une peinture à l'état d'usage.

La cuisine intégrée comprend les équipements suivants :

- 1- Un évier inox bac unique surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide encastré dans un plan stratifié, sous lequel se trouve des espaces et des tiroirs à usage de rangement,
- 2- Une série de placard mural, façade bois assorti,
- 3- Un tuyau d'arrivée de gaz,
- 4- Une hôte aspirante.

### **II- PARTIE SEJOUR**

Elle est éclairée par deux portes-fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'extérieur par des volets accordéon plastifiés, toutes deux ouvrant sur le balcon précédemment décrit.

Le sol est recouvert d'un parquet chêne en état d'usage et les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée, présentant des traces d'inondation, notamment sur le mur mitoyen avec la salle-de-bains. Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La partie séjour est équipée d'une console de climatisation.

### **BALCON**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage et est délimité par un garde-corps aluminium en bon état.  
Il est équipé d'un store manuel avec bâche en état d'usage.

### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon en PVC.  
Le sol est recouvert d'un parquet usagé et les plinthes bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces noirâtres. Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

### **DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert d'un parquet en état d'usage et les plinthes bis sont état d'usage. Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des traces noirâtres et le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Il est équipé d'un grand placard à usage de rangement et de penderie, dont la fermeture est assurée par des portes KZ.

Mais aussi d'un disjoncteur et d'un tableau fusible

### **2<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon plastifiées.

Le sol est recouverts d'un parquet en bon d'état d'usage et les plinthes bois sont en bon état d'usage.

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

### **SALLE-DE-BAINS**

Il s'agit d'une pièce noire dans laquelle le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les murs sont entièrement recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond s'écaille abondamment.

Les équipements sont les suivants :

- 1- Une baignoire balnéo d'angle surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/ eau froide,
- 2- Deux vasques encastrées dans un marbre, chacune d'elles surmontées d'un robinet mélangeur eau chaude/ eau froide, le tout posé sur un ensemble composé de tiroirs et de portes laqués blanc,
- 3- Une colonne assortie,
- 4- Un miroir avec bandeau d'éclairage,
- 5- Et un bidet surmonté de sa robinetterie.

### **WC**

Il s'agit d'une pièce noire dont 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 recouvert d'une peinture en état d'usage.

Cette pièce est équipée d'un WC chasse basse.

### **3<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant, protégée à l'extérieur par des volets accordéon plastifiées. Le sol est recouvert d'un parquet en état d'usage.

Les plinthes bois sont en état d'usage et les murs, comme le plafond, sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Le certificat de mesurage des lieux est établi par Monsieur NASRATY et est annexé au présent. Il précise une surface de Loi Carrez de 75,82 m2.

### **LOT N°49 – CAVE**

La cave est située au sous-sol du bâtiment Bet porte le numéro 11, lot de copropriété. Elle n'est pas utilisée par le locataire et n'a pas été visitée.

### **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par Monsieur Ali ALIBRAHIM qui a déclaré à Maître MASCRET régler la somme de 1070 euros charges comprises précisant que les charges sont d'un montant de 150 euros par mois. et ce depuis le 01 Août 2014.

Il a aussi payé son loyer par virement bancaire entre les mains de Monsieur G

Un contrat sur un logement, à usage d'habitation exclusivement, a été passé, en date du 16 juillet 2014 entre Monsieur Gabriel ROCH (le bailleur) et :

- 1- Monsieur .
- 2- Monsieur
- 3- Monsieur
- 4- Et Madar

Ledit contrat de location mentionne un loyer de 1159.00 euros charges comprises précisant que les charges sont d'un montant de 239.00 euros par mois.

En date du 20 Septembre 2021, Monsieur C précise par courriel un avenant au contrat de location i u'à compter du 01 novembre 2020. Monsieur Feras a la location. L'app désormais occupé Al Madame Majda et Monsieur Mohanad A' »

Le contrat de location est annexé au présent cahier des charges et des conditions de la vente.

Le chauffage au sol est collectif.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexée postérieurement au présent cahier des conditions de vente.

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

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

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

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

Lesdits biens ont été acquis indivisément à raison de moitié chacun par Madame Maxime RENAT et Monsieur Gabriel ROCH, postérieurement à leur divorce, suivant acte reçu par Maître Johanna BENHAIM, notaire associé de la SCP ROUSSET-ROUVIERE ET Associés, en date du 30 août 2006 de :

- Monsieur François, Jean SANNA, retraité, demeurant à MARSEILLE 13003, 11 avenue Roger Salengro, né à MARSEILLE, le 23 Décembre 1938, de nationalité Française, divorcé et non remarié de Madame Cécile PASQUALI, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de MARSEILLE, le 13 Octobre 2004.

- Madame Cécile PASQUALI, commerçante, demeurant à MARSEILLE 13003 ? 140 rue de Crimée, née à SAN DAMIANO (20264, le 20 décembre 1940, de nationalité Française, divorcée et non remariée de Monsieur François SANNA, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 13 Octobre 2004.

Moyennant le prix de 150.000,00 euros.

Une copie de cet acte a été publié au SPF 1<sup>ER</sup> bureau de Marseille le 04 octobre 2006 volume 2006 D – N°12595.

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

Lesdits biens ont été acquis par Monsieur François, Jean, SANNA, né à MARSEILLE, le 23 Août 1938, 11 avenue Roger Salengro et Madame Cécile PASQUALI, née à SAN DAMIANO 20264, le 20 Décembre 1940, demeurant à MARSEILLE 13003, 140 rue de Crimée.

Tous deux de nationalité française et divorcés, non remariés, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 13 octobre 2004.

Des Consorts GRAC :

1. Madame Muguette, Adeline, Emilienne, GRAC, agent technique, demeurant à MARSEILLE 13003 11 avenue Roger Salengro, née à VINTIMILLE (ITALIE), le 19 Mai 1930, veuve et non remariée de Monsieur Arthur Joseph GRAC,
2. Monsieur Bernard Jules GRAC, marin pompier, demeurant à MARSEILLE 13007 14 rue du Coteau, né à BARCELONNETTE (Alpes de Haute Provence), le 12 Décembre 1951, divorcé et non remarié de Madame Vassiliki COUMIS,
3. Monsieur Jean, Pierre, Elie, Joseph GRAC, agent des PTT, demeurant à BOUC BEL AIR (13) Domaine de la Source, né à BRAUX (alpes de Haute Provence), le 19 février 1955,
4. Mademoiselle Brigitte, Marie, Berthe GRAC, élève infirmière, demeurant à MARSEILLE 13003 11 avenue Roger Salengro, née à MARSEILLE (13000), le 21 août 1964, célibataire.

Suivant acte reçu par Maître AIMEDIEU, notaire à MARSEILLE, en date du 10 Décembre 1985, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 29 janvier 1986, Volume 86P -N° 553.

Moyennant le prix de 440.000,00 FRANCS

### **III- ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Attestation de propriété du 25 Mai 1985, reçu par Maître DAUMAS, notaire dans les Alpes de Haute Provence, après le décès survenu le 26 Décembre 1984 de Monsieur GRAC né le 07 Décembre 1922 laissant à sa succession Madame Muguette, Adeline, Emilienne, GRAAC née le 19 Mai 1930 à VINTIMILLE (ITALIE) donataire de l'universalité des biens et pour héritiers :

1. Monsieur Bernard Jules GRAC, marin pompier, demeurant à MARSEILLE 13007 14 rue du Coteau, né à BARCELONNETTE (Alpes de Haute Provence), le 12 Décembre 1951, divorcé et non remarié de Madame Vassiliki COUMIS,
2. Monsieur Jean, Pierre, Elie, Joseph GRAC, agent des PTT, demeurant à BOUC BEL AIR (13) Domaine de la Source, né à BRAUX (alpes de Haute Provence), le 19 février 1955,
3. Mademoiselle Brigitte, Marie, Berthe GRAC, élève infirmière, demeurant à MARSEILLE 13003 11 avenue Roger Salengro, née à MARSEILLE (13000), le 21 août 1964, Célibataire.

Ledit acte publié le 03 Juillet 1985, cadastré Volume 4572 – numéro 18.

## **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 MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de prémption 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 prémption 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 Criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de prémption.

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 est l'agence CITYA PARADIS, sis 146 rue Paradis, 13006 MARSEILLE.

## **§ 6 – Dossier de diagnostics techniques**

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 diagnostics techniques est annexé au présent cahier des charges et des conditions de la vente.

### **PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

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

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

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

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER -**

### **ENCHERES ET MISE A PRIX**

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Motte Tourtel », à Marseille (13003), Avenue Roger Salengro N° 5 à 23, Rue Clary N°1 à 5 et Rue de Ruffi N°2, figurant au cadastre de ladite Commune, Quartier VILLETTE, Section 814 D N°144, lieudit « 1 Rue Désirée Clary », pour une contenance cadastrale de 42 ares et 84 ca consistant en :

**5- Lot N°74** : soit un appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage à gauche du Bâtiment B de type 4 A avec balcon et les 498/100.000èmes des parties communes générales et 498/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B.

**6- Lot N°49** : soit une cave située au sous-sol du bâtiment B portant le N°11 B sur le plan du sous-sol avec les 10/100.000èmes des parties communes générales et les 10/8.601èmes des charges spéciales du bâtiment B.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente en un seul lot aux enchères publiques sur licitation, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des Criées dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de :

**160.000,00 € AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

A l'audience du **VINGT JANVIER DEUX MILLE VINGT-DEUX - 20/01/2022 à 9H30**

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 charges et conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 25 Octobre 2021.