

## **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 de la **SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIES**, inscrit 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 deux lots de vente les immeubles ci-après désignés :

### **PREMIER LOT DE VENTE**

Une propriété comprenant une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, avec piscine, court de tennis et dépendances, et une parcelle de terrain détachée en nature de colline, sises à Aubagne (13400) 548, chemin des Fyols - Quartier des Fyols Sud, cadastrées dite commune lieudit « Les Filliols Sud » Section CW n° 17 pour 9 a 40 ca, 23 pour 15 ca, 625 pour 13 a 42 ca et 631 pour 15 a 90 ca, soit une superficie totale de 38 a 87 ca pour la propriété principale et section CW n° 75 pour 79 a 30 ca pour la parcelle détachée.

**Sur la mise à prix de 320 000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.**

## **DEUXIEME LOT DE VENTE**

Un appartement de type 3 au 5<sup>ème</sup> étage sis à Marseille (13005) dans un ensemble immobilier en copropriété 97, 99 rue Abbé de l'Epée cadastré dite commune Quartier Camas, 820 Section D n°239 Lieudit 97, Rue Abbé de l'Epée numéro 97-99, pour une contenance superficielle de 2a 5ca, soit le lot n°12 de la copropriété comprenant la propriété divise et particulière de l'appartement précité et d'une cave sise au sous-sol portant le n°9 et les 65/772èmes indivis des parties communes et du sol.

**Sur une mise à prix de 120 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés ci-après.

## **CHAPITRE PREMIER - QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ayant pour Avocat Maître Béatrice DELESTRADE, Avocat Associé de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, inscrit au Barreau de Marseille, dont le cabinet est sis 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

## **EN PRESENCE DE :**

Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Monsieur XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Monsieur XXXXXXXXXXXXXXXXXX est décédé le 30 avril 2013 à Sanary-sur-Mer laissant à sa succession son épouse Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ainsi que ses cinq enfants, Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXX épouse XXXXXXXX, Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXX divorcée XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Monsieur XXXXXXXX, tous trois issus d'une précédente union ainsi que Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXX et Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXX toutes deux issues de son union avec Madame xxxxxxxxxxxxxxxx.

Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxx est décédé en l'état d'un acte de donation reçu par Maître COULOMB, notaire à Aubagne le 12 mai 1977, d'un second acte de donation reçu par Maître COULOMB, notaire à Aubagne, le 7 janvier 2002 et

d'une donation entre époux contenue dans le contrat de mariage reçu par Maître BENITA, notaire à Aubagne, le 21 juillet 2011.

Un acte de notoriété a été reçu par Maître Béatrice BENITA le 13 juin 2013 aux termes duquel la dévolution successorale a été établie mais cet acte n'a pas été signé par les requis.

Un projet de déclaration de succession a également été établi par Maître BENITA mais n'a pu être réalisé en l'état de la carence des requis.

A la suite de différentes tentatives de règlement amiable et de convocations par devant Maître BENITA, un procès-verbal de carence a été dressé par ledit notaire le 4 novembre 2014 aux termes duquel il a été constaté, à l'exception de Madame xxxxxxxxxxxx épouse xxxxxxxxxxxx, que Monsieur xxxxxxxxxxxx et Madame xxxxxxxxxxxx divorcée xxxxxxxxxxxx ne se sont pas présentés malgré la sommation de comparaître adressée à l'ensemble des héritiers par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 octobre 2014.

Par conséquent, les requérantes ont saisi par acte d'huissier du 1<sup>er</sup> et du 7 juillet 2016 le Tribunal de Grande Instance de TOULON aux fins de solliciter l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage judiciaire de la succession de Monsieur xxxxxxxxxxxx et d'ordonner préalablement qu'il soit procédé à la vente aux enchères publiques sur licitation des biens et droits immobiliers indivis appartenant au défunt.

Par jugement en date du 25 Janvier 2018, le Tribunal de Grande Instance de TOULON a :

- Ordonné qu'il soit procédé aux opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de Monsieur xxxxxxxxxxxx, et désigné Maître Béatrice BENITA, Notaire à AUBAGNE, pour y procéder ;
- Ordonné préalablement la vente aux enchères publiques sur licitation devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille des biens immobiliers ci-après désignés :
  1. à AUBAGNE (13400) 548, chemin des Fillols Sud - Quartier les Fillols cadastré dite commune Section CW n° 17, 23, 24, 75, 625, 626 et 631 pour une superficie de 1h 31a 64 ca sur une mise à prix de 320 000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchère ;
  2. à MARSEILLE (13005) 97, rue Abbé de l'Epée, cadastré dite commune 820 Section D n° 239 Lieudit 97, rue Abbé de l'Epée pour une superficie de 2a 5ca sur une mise à prix de 120 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
  3. à MARSEILLE (13001), 11 rue Rodolphe Pollack, cadastré dite commune 803 section A n° 198 lieudit 11 rue Rodolphe Pollack pour une superficie de 2a 43ca, sur une mise à prix de 160.000€ avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.
- dit que les ventes seront poursuivies sur diligences de Me Béatrice DELESTRADE, aux clauses et conditions du cahier des conditions de

vente du Barreau de Marseille, avec modalités de publicité prévues par la loi ;

- ordonné l'exécution provisoire du jugement et dit que les dépens seraient employés en frais privilégiés de partage distraits au profit des avocats de la cause.

Ce jugement a été signifié suivant acte de la SELARL JURIS 38, Huissiers de Justice à VOIRON, le 16 Avril 2018, et suivant acte de la SCP BAGNOL, Huissiers de Justice à AUBAGNE, le 28 Mars 2019.

C'est en vertu de ce jugement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 28 mai 2018 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

Il est précisé toutefois que seules les parcelles CW 17,23, 625, 631 et 75 sises à AUBAGNE seront mises en vente dans la mesure où les parcelles 24, 630, 626 et 652 avaient fait l'objet de donations ou d'actes de dispositions par le défunt et ont été incluses par une erreur matérielle dans le jugement précité.

Enfin, l'appartement sis rue Rodolphe Pollack 13001 Marseille a fait l'objet d'une vente amiable par acte du 21/11/2019 de Maître Béatrice BENITA et ne sera donc pas inclus dans le périmètre de la présente vente.

## **CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

### **PREMIER LOT DE VENTE**

#### **D'après le titre de propriété**

Une propriété sise à AUBAGNE (13400) Quartier des Fyols comprenant une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec dépendances et terres en nature de labours et de colline.

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

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice à Marseille, a établi le 3 février 2020 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît qu'on accède à la propriété depuis le chemin des Fillols au nord par le franchissement d'un portail coulissant.

Une allée pavée traverse le jardin afin de distribuer les écuries, une zone de parking, un préau et la maison.

### **I - LES EXTERIEURS**

#### **Section CW n° 631**

Au sud se trouve une terrasse dont le sol est recouvert d'un carrelage présentant des mosaïques en état d'usage.

Le carrelage se trouve sous une avancée de terrasse qui repose sur 4 piliers maçonnés.

Cette avancée de terrasse abrite un four ainsi qu'un évier extérieur.

WC extérieur : on y accède par le franchissement d'une porte en bois ; le sol est recouvert par un carrelage en mauvais état ; les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé hors d'usage ; la partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'un crépi dégradé ; le WC est en mauvais état d'usage.

Un grand espace pelousé se trouve entre la terrasse et la piscine actuellement hors d'eau et maçonnée recouverte d'une petite mosaïque.

La piscine est entourée d'un revêtement de pierres disjointes.

La propriété est délimitée :

- à l'Ouest par un mur en béton,
- à l'Est par une haie végétale de lauriers,
- au Sud par un mur surmonté d'une clôture grillagée qui délimite cette parcelle du fond voisin.

Plus à l'Est, derrière la haie végétale, se trouve un court de tennis.

### **Section CW n° 625**

#### COURT DE TENNIS

Ce court de forme rectangulaire est délimité par des murs maçonnés surmontés d'une clôture grillagée.

Le revêtement est en mauvais état d'usage.

#### LES ECURIES

Il s'agit de constructions maçonnées percées de trois ouvertures.

Les murs sont recouverts de crépis à l'état d'usage.

La toiture est composée de tôles d'éverite pour partie et de tuiles sur chevrons de bois pour l'autre partie.

Cette construction à l'abandon menaçant ruine, bénéficie d'une surface en herbe sur le devant.

#### LA ZONE DE PARKINGS

Le sol est recouvert d'une dalle cimentée permettant le stationnement de plusieurs véhicules.

## LE PREAU

La toiture composée de tôles d'éverite est posée sur des chevrons de bois qui eux-mêmes reposent sur dix pilonnes maçonnées.

### **Section CW n° 23**

Il s'agit d'une petite parcelle de 15m<sup>2</sup> enclavée dans la parcelle 24 qui appartient aux époux GILLIO.

## II - LA MAISON

### **Section CW n° 631**

La maison est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec sous-sol.

Le rez-de-chaussée est composé :

- D'une cuisine équipée d'un bloc évier inox double bac et de placards bois,
- D'une salle à manger avec un four à pizza,
- D'un séjour avec volets métalliques coulissants électrique et cheminée,
- D'une chambre parentale avec salle d'eau et volet métallique coulissant.

Le premier étage auquel on accède par un escalier aux marches composées de marbre se compose :

- D'un WC,
- De trois chambres avec parquet,
- D'une salle de bains,
- D'une grande pièce d'eau.

Les balcons et terrasses de cet étage s'étirent autour de ces pièces.

Le sous-sol est à usage de garage et de chaufferie.

### **Section CW n° 17**

A droite de l'entrée du garage se trouve une terrasse bétonnée sous laquelle se trouve une pièce communiquant au jardin.

Cette pièce est actuellement inaccessible du fait d'une végétation très abondante.

Une zone en herbe non entretenue est visible sur le côté droit en entrant.

## **Section CW n° 75**

Cette parcelle est totalement détachée de la propriété et n'est accessible que par le chemin Fillols qui est condamné au nord par un portail cadénassé.

La parcelle boisée se trouve derrière ce chemin.

Coté route de la Ciotat, cette parcelle est protégée naturellement par des rochers infranchissables.

Les lieux sont inoccupés.

Le certificat de métré établi par Monsieur NASRATY stipule une surface Loi Carrez de 176,12 m<sup>2</sup>.

La maison n'est pas raccordée au tout à l'égout mais elle est équipée d'une fosse septique. Elle est également équipée d'un chauffage central et d'un ancien appareil de climatisation obsolète.

### **Situation d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville d'AUBAGNE le 23 juin 2020 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE**

### **ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Lesdits biens appartenait à Monsieur XXXXXXXXXXXX pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Gilles NOYER, Notaire à AUBAGNE, le 8 Août 1963 de :

Monsieur Jean Baptiste Léon DAVID, gérant de société, et Madame Julienne Marie Aline ROUX, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Marseille, 35 Rue de la Glacière,

Nés tous deux à Marseille, Monsieur DAVID le 3 juin 1901 et Madame DAVID le 30 Octobre 1919.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'Aubagne le 12 novembre 1941.

Moyennant le prix de 80.000 Frs payé comptant.

Une copie de cet acte a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 20 septembre 1963 volume 3495 n° 2.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien ci-dessus désigné dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame DAVID savoir :

Les constructions et la plus grande partie du terrain soit une contenance d'environ 12 hectares d'après les titres au moyen de l'acquisition que Monsieur DAVID en a fait seul, au cours et pour le compte de cette communauté, de Madame Marguerite VIAL demeurant à Marseille, 154 boulevard de la Libération, veuve de Monsieur COLIN.

Suivant acte de Me JOLIVOT, Notaire à Marseille, le 12 Août 1948.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 900.000 anciens francs, s'appliquant à l'immeuble pour 500.000 anciens francs et aux diverses indemnités de dommage par suite de faits de guerre pour 400.000 anciens francs et sur lequel 150.000 anciens francs ont été payés et quittancés à cet acte et 650.000 anciens francs stipulés payables à terme.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 7 septembre 1948 volume 1669 n° 30 avec inscription d'office du même jour volume 517 n° 14.

A cet acte il a été déclaré que la venderesse était veuve et non remariée.

Et Monsieur DAVID s'est libéré du solde du prix de cette acquisition aux termes d'un acte reçu par Me JOLIVOT, lors Notaire à Marseille, le 27 Octobre 1953, en vertu duquel l'inscription d'office sus énoncée a été définitivement radiée le 21 novembre 1953.

Et le solde du terrain, soit une contenance d'environ 15 ares 85 ca d'après les titres au moyen de l'acquisition que Monsieur DAVID en a faite seul au cours et pour le compte de cette communauté, de Monsieur Joseph Paul Augustin Leida PERRAULT et Madame Marie Elisabeth BARRET son épouse, demeurant ensemble à Aubagne, Quartier des Fyols.

Suivant acte reçu par Maître AUMERAN, notaire à Aubagne, le 23 novembre 1954.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 40.000 anciens francs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de ce contrat de vente a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 9 décembre 1954 volume 2073 n° 45.

A cet acte, il a été déclaré que les vendeurs étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Tananarive (Madagascar) le 10 Janvier 1933.

### Du chef de Madame COLIN

La partie de l'immeuble présentement vendue acquise par Monsieur DAVID de Madame COLIN appartenait à celle-ci comme suit :

I - Originellement, cette même partie dépendait de la communauté légale des biens ayant existée entre Monsieur Charles COLIN et Madame Marguerite VIAL, venderesse susnommée son épouse, savoir :

Les constructions comme ayant été édifiées sans qu'il soit conféré de privilèges d'architectes, entrepreneurs ou autres constructeurs.

Et le terrain au moyen de l'acquisition que Monsieur et Madame COLIN en avaient faites conjointement au cours et pour le compte de cette communauté de Monsieur Joseph SICARDI et Madame Mélanie REVEST, son épouse, demeurant à Aubagne, quartier des Fyols.

Suivant acte reçu par Maître AGLOT, Notaire à Aubagne, le 17 Février 1934.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de 17.500 anciens francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 5 avril 1934 volume 1066 n° 26.

A cet acte il a été déclaré que les vendeurs étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de la Cadière d'Azur (Var) le 18 juin 1887.

II -Monsieur Charles COLIN est décédé en son domicile à Marseille le 22 Avril 1938, époux en premières noces de Madame Marguerite VIAL laissant :

- Madame Marguerite VIAL, son épouse survivante comme commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 9 Janvier 1897 et comme ayant droit en vertu de l'article 767 du Code Civil à l'usufruit du quart des biens composant sa succession,
- Et pour unique héritier Monsieur Albert Ange François COLIN, son fils issu de son union avec son épouse survivante.

Ainsi qu'il est constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître JOLIVOT, Notaire à Marseille, le 27 Avril 1938.

III - et aux termes d'un acte reçu par Maître JOLIVOT, Notaire, le 16 janvier 1939 contenant entre Madame COLIN née VIAL et Monsieur Albert Ange François COLIN, le partage des biens tant dépendant de la succession de Monsieur Charles COLIN susnommé que de la communauté légale ayant existé entre celui-ci et Madame VIAL, l'immeuble dont il s'agit a été attribué en toute propriété et sans soulte à sa charge à Madame COLIN née VIAL.

Un extrait de cet acte a été publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 12 septembre 1939 volume 1288 n° 16.

## **DEUXIEME LOT DE VENTE**

### **D'après le titre de propriété**

Dans un immeuble sis à Marseille n° 97, 99 Rue Abbé de l'Epée élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages cadastré dite commune Quartier Camas 820 Section D n°239 lieudit Rue Abbé de l'Epée numéro 97-99, pour une contenance superficielle de 2a 5ca.

Lesdits biens régis par un règlement de copropriété reçu par Maître COQUARD, Notaire à Marseille, les 18,22,23 septembre et les 3 et 9 octobre 1930 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 27 Octobre 1930 volume 890 n° 28.

Modifié suivant acte de Me ROUSSET ROUVIERE, Notaire à Marseille, le 27 Mars 1972, valant modificatif à état descriptif de division, publié le 10 mai 1972 volume 310 n° 7.

Modifié suivant acte de Me ROUSSET ROUVIERE, Notaire à Marseille, le 5 septembre 1972 publié le 14 septembre 1972 volume 411 n° 10.

**LE LOT NUMERO DOUZE** consistant en la propriété divise et particulière de l'appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage côté ouest dudit immeuble, composé de quatre pièces, cuisine et salle de bains et la propriété divise et particulière de la cave sise au sous-sol portant le n° 9 du plan des caves.

Avec les 65/772èmes indivis des parties communes et du sol.

Le tout formant le lot numéro DOUZE (12) de la division dudit immeuble établie par Monsieur le Conservateur du 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille ainsi qu'il résulte d'une affectation de numéro de lot en date du 28 juin 1962.

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

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 5 février 2020 le procès-verbal de description aux termes desquels il apparaît que l'appartement est composé d'une entrée distribuant une cuisine, deux chambres, un séjour, une pièce d'eau et un WC.

### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité, d'un entrebâilleur et d'un judas.

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

La tapisserie recouvrant les murs est hors d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille abondamment.

Elle est équipée d'un téléphone/interphone avec ouvre porte et d'un système de chauffage AUER avec son conduit d'évacuation de fumée et un placard à usage de rangement.

### **PREMIERE CHAMBRE**

Elle est éclairée par une porte fenêtre cadre bois double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois accordéon et un barreaudage.

Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est hors d'usage.  
Le badigeon du plafond est en bon état.

### **SEJOUR**

Cette pièce est éclairée par une porte fenêtre cadre bois double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois ouvrant sur un petit balcon, lui-même protégé par un garde-corps métallique.

Le sol est recouvert de tommettes en bon état d'usage.  
La tapisserie recouvrant les murs est en état d'usage.  
Le plafond est recouvert d'une peinture qui s'écaille abondamment.

### **CUISINE**

Elle est éclairée par une porte fenêtre cadre bois double battant protégée à l'extérieur par des volets en bois ouvrant sur un balcon.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage.  
Les plinthes faïencées sont en état d'usage.  
Les murs sont entièrement recouverts d'une tapisserie dégradée.

Elle est équipée de :

- Une pile marseillaise surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une prise d'eau pour appareil électroménager,
- Un tuyau d'arrivée de gaz,
- Une chaudière murale SAUNIER DUVAL,
- Un placard,
- Un tableau électrique (disjoncteur, compteur LINKY et fusibles hors normes)

### **BALCON**

Le carrelage rouge du sol est en état d'usage.

Le balcon est délimité par un garde-corps.

Il est équipé d'un placard à usage de rangement.

### **WC**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.

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 défraîchie.

Il est équipé d'un WC chasse basse et d'un compteur d'eau.

### **SALLE DE BAINS**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois battant unique protégée à l'extérieur par un barreaudage.

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

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

Les autres parties des murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée.

Elle est équipée de :

- Un lavabo surmonté d'un robinet mélangeur,
- Un bidet complet,
- Un espace douche composé d'un receveur,
- Un ballon d'eau chaude.

### **DEUXIEME CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant protégée à l'extérieur par un volet coulissant en très mauvais état ouvrant sur un balcon.

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

La tapisserie recouvrant les murs est hors d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture qui se décolle et présente des fissures.

Les lieux sont occupés par une locataire titulaire d'un bail qui daterait du 1<sup>er</sup> avril 1983 moyennant un loyer de 1.373,21 € par trimestre réglé entre les mains de l'Agence CYTIA - 66 Avenue du Prado - 13006 MARSEILLE.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur NASRATY stipule une surface de 56,92 m<sup>2</sup>.

### **Situation d'urbanisme**

Une note d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille le 9 Mars 2020 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE**

### **ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Lesdits biens appartenait à Monsieur XXXXXXXXXXXX pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître MOUREN, lors Notaire à Marseille le 17 novembre 1969 de :

Monsieur Francis Joseph Léon VIAUX demeurant à Reims 11 rue du Frison du Baillage, né à Marseille le 8 juin 1943, époux de Madame Martine Chantal Fernande Marie GUERIN avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître SERMANT, Notaire à la Cadière, le 27 Octobre 1968, de nationalité française,

Moyennant le prix de 40.000 Frs payé comptant par l'acquéreur.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 10 Décembre 1969 volume 6243 n° 13.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Une note est annexée en fin du cahier des charges et des conditions de la 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 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 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 Préemption 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 du 2<sup>ème</sup> lot de vente sis 97 Rue Abbé de l'Epée n'a pu être déterminé par l'huissier de justice lors de l'établissement du procès-verbal de description.*

#### **§ 6 - Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<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 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

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

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER -**

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

Les biens et droits immobiliers consistant en :

#### **PREMIER LOT DE VENTE**

Une propriété comprenant une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, avec piscine, court de tennis et dépendances, et une parcelle de terrain détachée en nature de colline, sises à Aubagne (13400) 548, chemin des Fyols - Quartier des Fyols Sud, cadastrées dite commune lieudit « Les Filliols Sud » Section CW n°17 pour 9 a 40 ca, 23 pour 15ca, 625 pour 13 a 42 ca et 631 pour 15 a 90 ca, soit une superficie totale de 38 a 87 ca pour la propriété principale et section CW n°75 pour 79 a 30 ca pour la parcelle détachée.

**Sur la mise à prix de 320 000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.**

#### **DEUXIEME LOT DE VENTE**

Un appartement de type 3 au 5<sup>ème</sup> étage avec cave sis à Marseille (13005) 97, rue Abbé de l'Epée cadastré dite commune 820 Section D n°239 Lieudit 97, rue Abbé de l'Epée pour une superficie de 2a 5ca.

**Sur une mise à prix de 120 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères**

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 ventes aux enchères dudit Tribunal, Salle Borély - rez-de-chaussée Place Monthyon - 13006 MARSEILLE,

### **A l'audience du JEUDI 8 JUILLET 2021 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 19 AVRIL 2021.