

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 EKLAR ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en une maison d'habitation, ancienne ferme avec dépendances, cour, jardin et petit jardin situé sur la commune de MONLET (43270) – Lieudit de Frontès.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30 000.00 €) 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 :

La **SAS LES MANDATAIRES**, mission conduite par **Maître Hamida RADHOUANI**, ès qualité de successeur de **Maître Michel ASTIER**, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, à la suite d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 13 février 2023, domicilié 50 rue Sylvabelle 13006 Marseille, agissant en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

A ces fonctions nommé par Jugement du Tribunal de Commerce de Marseille du 12 Septembre 2012 (Redressement judiciaire) et du 31 Octobre 2012 (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, 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 assignation en date du 2 Juillet 2012, l'URSSAF a demandé au Tribunal de Commerce de Marseille d'ouvrir une procédure de redressement judiciaire à l'égard de [REDACTED].

Le débiteur et les représentants du Comité d'entreprise ont été appelés à comparaître en Chambre du Conseil.

[REDACTED] n'a pas comparu.

Il résultait des pièces produites et des informations recueillies que le débiteur se trouvait dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible.

Par jugement en date du 12 Septembre 2012, le Tribunal de Commerce de Marseille a :

- ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de Monsieur [REDACTED],
- désigné Monsieur BROSSIER en qualité de Juge commissaire et Monsieur PAUL en qualité de Juge Commissaire suppléant,
- désigné Maître Michel ASTIER en qualité de mandataire judiciaire,
- fixé provisoirement au 12 septembre 2012 la date de cessation des paiements.

Conformément aux termes dudit jugement les parties ont été convoquées à l'audience du 24 Octobre 2012.

Monsieur le Juge Commissaire a déposé son dossier contenant son rapport, Maître ASTIER a également déposé son rapport.

[REDACTED] ne s'est pas présenté à l'audience.

Il ressortait des éléments produits que l'intéressé n'était pas à même de présenter un plan permettant d'apurer le passif et que de ce fait, aucune solution de redressement n'était possible.

Par jugement en date du 31 octobre 2012, le Tribunal de Commerce de Marseille a par conséquent :

- prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire en procédure de liquidation judiciaire,
- nommé Maître ASTIER en qualité de mandataire liquidateur,
- maintenu Monsieur BROSSIER en qualité de Juge Commissaire.

En application des articles L.642-18 et suivants, R. 642-22 et suivants du Code de Commerce, L. 322-5 et suivants, R. 322-31 et suivants du Code des Procédures civiles d'Exécution, Maître Hamida RADHOUANI, ès qualité de successeur de Maître Michel ASTIER, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, à la suite d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 13 février 2023, est tenue de réaliser l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

Il s'avère que [REDACTED] est propriétaire d'un bien immobilier situé sur la Commune de MONLET (43270) – lieudit de Frontès, consistant en une maison d'habitation, ancienne ferme, avec dépendances, cour, jardin et petit jardin.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
F	1066	Frontès	01a 00ca – Jardin
F	1069	Frontès	03a 30ca – Sol
F	1070	Frontès	01a 02ca – Jardin

Soit une superficie totale de 05a 32ca.

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 Hamida RADHOUANI est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 9 février 2024 Maître Hamida RADHOUANI a sollicité du Juge Commissaire que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Par ordonnance en date du 5 juin 2024, Monsieur le Juge Commissaire a ordonné ladite vente au cluses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au service de la publicité foncière de PUY EN VELAY en date du 28 juin 2024 sous les références 2024 S n°00013, 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 MONLET (43270) – lieudit de Frontès, consistant en une maison d'habitation, ancienne ferme, avec dépendances, cour, jardin et petit jardin.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
F	1066	Frontès	01a 00ca – Jardin
F	1069	Frontès	03a 30ca – Sol
F	1070	Frontès	01a 02ca – Jardin

Soit une superficie totale de 05a 32ca.

D'après le procès-verbal de description

Maître Jean-Claude MONTELLANO, Commissaire de Justice Associé au PUY-EN-VELAY, a établi le procès-verbal de description des biens le 12 Août 2024 aux termes desquels il apparaît que le bien immobilier est une maison à usage d'habitation élevée de deux étages avec, en rez-de-chaussée, une partie grange et à l'étage une partie habitation.

L'ensemble du bien est à l'état de ruine.

Le bien immobilier ne dispose d'aucun moyen de chauffage.

L'accès à la maison se fait par un portail en fer en bon état.

LES INTERIEURS

Le bien immobilier est composé de deux étages.

Le rez-de-chaussée, dont l'accès se fait par une porte en bois, donne sur une vieille grange à l'état de ruine.

L'accès à l'étage se fait au moyen d'un escalier en bois situé dans le coin grange.

L'étage est composé de plusieurs pièces non déterminées, à l'état de chantier.

Absence d'électricité et de moyens de chauffage quelconque.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par la Société SRL F2D Expertise en date du 12 Août 2024 conclut à une superficie de 227 m².

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville de MONLET – Direction Générale de l'Urbanisme – le 28 novembre 2023 est annexé 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 PUY EN VELAY 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 appartiennent à [REDACTED] et [REDACTED] son épouse pour les avoir acquis à la suite d'un acte reçu aux minutes de Maître Jean-Marie ALLARY, Notaire à PRADELLES en date du 18 janvier 2002, de :

[REDACTED]

- [REDACTED]

Moyennant le prix de 22 867.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PUY EN VELAY en date du 11 février 2002 sous les références 2002 P numéro 1360.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenais aux [REDACTED] pour les avoir recueillis, avec d'autres biens, dans la succession de [REDACTED]

[REDACTED]

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession, en vertu de l'article 767 du code civil.

[REDACTED]

Ainsi que ces qualités résultent d'un acte de notoriété reçu Par Maître DESCOURS-SELLERON, Notaire à ALLEGRE le 13 février 1993.

Aux termes d'un acte reçu par Maître ESCOURS-SELLERON, Notaire sus nommé, le 13 février 1993, [REDACTED], épouse survivante, à l'exécution pure et simple du legs verbal de l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession de [REDACTED].

L'attestation immobilière ensuite de ce décès a été dressée par Maître DESCOURS-SELLERON, notaire sus nommé, le 13 février 1993, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de PUY EN VELAY le 22 février 1993, volume 1993 P numéro 1747.

III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Antérieurement, ces biens appartenaient à [REDACTED], sus nommé à titre de biens propres, pour en avoir été donataire aux termes d'un acte reçu par Maître PAUL, Notaire à ALLEGRE, le 26 avril 1959, contenant donation entre vifs de la nue-propiété par [REDACTED].

Ladite donation avait été consentie sous la réserve par le donateur du droit de retour sur lesdits immeubles pour le cas de prédécès du donataire sans postérité.

Une expédition de cet a été publiée au bureau des Hypothèques du PUY EN VELAY le 15 Juin 1959, volume 2033 n°54.

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 MONLET 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^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité 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 une maison d'habitation, ancienne ferme avec dépendances, cour, jardin et petit jardin situé sur la commune de MONLET (43270) – Lieudit de Frontès.

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 Delanglade 13006 MARSEILLE, sur une **MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS 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 Lundi 26 Aout 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. M.', written over a horizontal line.