

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 **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 - FAX.04.96.10.11.12 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 deux lots de vente :

PREMIER LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à AUBAGNE (13400) situé 17 Rue de la République, ledit ensemble immobilier composé d'une maison élevée de trois étages et mansarde au 4^{ème} étage cadastré section AD n° 141 et 142

LE LOT NUMERO SEPT (7) consistant en un appartement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble côté Nord de l'immeuble.

LE LOT NUMERO HUIT (8) consistant en un appartement au 3^{ème} étage de l'immeuble côté sud de l'immeuble.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

DEUXIEME LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à AUBAGNE (13400) situé 17 Rue de la République, ledit ensemble immobilier composé d'une maison élevée de trois étages et mansarde au 4^{ème} étage cadastré section AD n° 141 et 142.

LE LOT NUMERO NEUF (9) consistant en un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble côté nord de l'immeuble.

LE LOT NUMERO DIX (10) consistant en un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble côté sud de l'immeuble.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

TROISIEME LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) - 53 Rue Saint Sébastien - 54 Avenue du Prado cadastré section 823 C n° 79.

LE LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) consistant en un appartement de type 3 dans l'immeuble central Avenue du Prado au 2^{ème} étage.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

QUATRIEME LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 53 Rue Saint Sébastien - 54 Avenue du Prado cadastré section 823 C n° 79.

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) consistant en un appartement de type 2 sis au 2^{ème} étage dans l'immeuble central situé entre la rue Saint Sébastien et l'immeuble Avenue du Prado.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT MILLE € AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER - QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La **SAS LES MANDATAIRES**, mission conduite par Maître **Michel ASTIER**, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 1 Rue Roux de Brignoles 13286 Marseille Cedex 6 agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

[REDACTED] ayant son Administrateur Provisoire Maître Emmanuel DOUHAIRE, membre de la SCP DOUHAIRE-AVAZERI-BONETTO- 23/29 Rue Haxo 13001 MARSEILLE.

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.

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Maître DOUHAIRE, administrateur provisoire de la [REDACTED], a effectué le 25 mars 2019 une déclaration de cessation des paiements au greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

A l'audience, il a demandé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire exposant qu'en l'état de la mésestimation entre les associés et l'absence de location des deux biens immobiliers, toute perspective de redressement était impossible.

La SCI n'employait aucun salarié et n'en avait employé aucun au cours des six derniers mois.

Le passif était estimé à 435.838,09 € ; le chiffre d'affaires pour l'année 2017 s'établissait à 30.167 € pour un résultat de 1.702 €.

A l'audience Maître DOUHAIRE a confirmé l'impossibilité de redressement, ce qui a été confirmé par [REDACTED]

Monsieur le Procureur de la République a requis l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

L'état de cessation des paiements se trouvant caractérisé par l'impossibilité pour la débitrice de faire face au passif exigible avec l'actif disponible, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a, par jugement du 28 mai 2019 :

- Constaté l'état de cessation des paiements,
- Ouvert une procédure de liquidation judiciaire,
- Désigné Madame ANTOINE en qualité de Juge Commissaire,
- Désigné Maître Michel ASTIER en qualité de liquidateur,
- Désigné Maître Katia FAGLIANO, commissaire-priseur, afin de dresser l'inventaire et d'effectuer la prise en compte des actifs du débiteur,
- Dit que la clôture de la procédure interviendra dans le délai de 18 mois à compter de la présente décision,

- Fixé à 15 mois à compter du jugement du 28 mai 2019 le délai dans lequel la liste des créances doit être établie,
- Ordonné l'accomplissement des publicités légales.

En application des articles L.642-18 et suivants du Code de Commerce Maître ASTIER est tenu de réaliser les actifs dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 22 Juillet 2020, l'exposant a sollicité la vente aux enchères des biens dépendant de la liquidation de la [REDACTED]

Par ordonnance en date du 1^{er} octobre 2020 Madame le Juge Commissaire a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de l'ordonnance.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée :

- Au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 23 novembre 2020 volume 2020 S n° 41,
- Au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de MARSEILLE le 23 Novembre 2020 volume 2020 S n° 42.

qu'il sera poursuivi la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

PREMIER LOT DE VENTE

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier sis à AUBAGNE (13400) situé 17 Rue de la République, ledit ensemble immobilier composé d'une maison élevée de trois étages et mansarde au 4^{ème} étage cadastré :

- Section AD n° 141 - lieudit 1 Rue Moussard - pour une contenance de 72ca,
- Section AD n° 142 - lieudit 1 Rue Moussard - pour une contenance de 43ca,
- Soit une contenance totale de 1a
15ca

Cet ensemble immobilier régi par un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître DJOLAKIAN, Notaire à Marseille, le 20 Décembre 2013 publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 20 Janvier 2014 volume 2014 P n° 598.

LE LOT NUMERO SEPT (7) consistant en un appartement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble côté Nord de l'immeuble.

Avec les 124/1.000èmes indivis des parties spéciales des charges de hall et escalier,

Avec les 90/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LE LOT NUMERO HUIT (8) consistant en un appartement au 3^{ème} étage de l'immeuble côté sud de l'immeuble.

Avec les 153/1.000èmes indivis des parties spéciales des charges de hall et escalier,

Avec les 112/1.000èmes indivis des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice à Marseille, a établi le 17 juin 2020 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que les lots n° 7 et 8 sis au 3^{ème} étage ont été réunis.

Le logement d'une superficie de 82,97 m² est composé d'une entrée distribuant un grand séjour, deux chambres, une pièce d'eau et un WC.

Les lieux sont inhabitables en l'état.

L'ensemble est à l'état d'usage.

DEUXIEME LOT DE VENTE

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier sis à AUBAGNE (13400) situé 17 Rue de la République, ledit ensemble immobilier composé d'une maison élevée de trois étages et mansarde au 4^{ème} étage cadastré :

- Section AD n° 141 - lieudit 1 Rue Moussard - pour une contenance de 72ca,
- Section AD n° 142 - lieudit 1 Rue Moussard - pour une contenance de 43ca,
- Soit une contenance totale de 1a 15ca

Cet ensemble immobilier régi par un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître DJOLAKIAN, Notaire à Marseille, le 20 Décembre 2013 publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 20 Janvier 2014 volume 2014 P n° 598.

LE LOT NUMERO NEUF (9) consistant en un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble côté nord de l'immeuble.

Avec les 95/1.000èmes indivis des parties spéciales des charges de hall et escalier,

Avec les 69/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX (10) consistant en un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble côté sud de l'immeuble.

Avec les 75/1.000èmes indivis des parties spéciales des charges de hall et escalier,

Avec les 55/1.000èmes indivis des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Les lots 9 et 10 situés au 4^{ème} étage ont été réunis.

L'appartement d'une superficie de 39,56 m2 est composé d'une cuisine, une pièce d'eau, un WC, deux chambres et un séjour avec terrasse donnant côté rue de la République.

Les lieux sont inhabitables en l'état.

L'ensemble est à l'état d'usage.

ORIGINE DE PROPRIETE COMMUNE AU PREMIER ET AU DEUXIEME LOT DE VENTE

ORIGINE ACTUELLE

Lesdits biens appartiennent à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Nicolas DJOLAKIAN, notaire associé, le 21 septembre 2015 de :

La Société dénommée [REDACTED], société à responsabilité limitée au capital de 1.000 € dont le siège social est à Marseille (13006), 13 Rue du Docteur Combalat identifiée sous le numéro SIREN 790 850 853 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille.

Moyennant le prix de 60.000 € (comprenant les quatre lots de copropriété 7,8,9 et 10).

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 5 Octobre 2015 volume 2015 P n° 7547.

ORIGINE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société dénommée [REDACTED], venderesse sus désignée, pour les avoir acquis de :

La société dénommée [REDACTED], société civile immobilière, au capital de 1524,49 € dont le siège est à AUBAGNE (13400) 17 rue de la République, identifiée sous le numéro SIREN 344438882 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Suivant acte reçu par Me Nicolas DJOLAKIAN, Notaire à MARSEILLE, le 7 octobre 2013, en cours de publication au 3eme Bureau des hypothèques de MARSEILLE.

Moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 E) en ce compris d'autres biens étrangers aux présentes, payé comptant au moyen d'un prêt et quittancé à l'acte. N° 13 -

Il a été fait toutes les déclarations d'usage audit acte.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Me DJOLAKIAN, notaire soussigné en date du 12 mars 2014 publiée au service de la publicité foncière de Marseille 3ème le 14 mars 2014 volume 2014P n°2179.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignées appartenaient à la société dénommée [REDACTED] venderesse susnommée, pour l'avoir acquis de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000,00 Francs), payé comptant et quittancé à l'acte.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Commune d'AUBAGNE le 29 Juillet 2020 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

TROISIEME LOT DE VENTE

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 53 Rue Saint Sébastien - 54 Avenue du Prado.

Ledit ensemble immobilier comprenant un terrain de forme irrégulière sur lequel sont édifiés trois bâtiments savoir :

Le premier immeuble en façade sur l'avenue du Prado où il porte le n° 54 élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée, percé au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée et de diverses ouvertures et à chaque étage d'une baie centrale et de six fenêtres.

Le deuxième : immeuble en façade sur la rue saint Sébastien où il porte le numéro 53, élevé de six étages sur rez-de-chaussée dont le sixième est en retrait, percé au rez-de-chaussée d'une porte donnant accès à un garage, de la porte d'entrée de l'immeuble et de deux fenêtres et aux étages d'une baie et de trois fenêtres sauf au sixième étage om il est percé que de trois fenêtres donnant sur la terrasse,

Le troisième : un immeuble situé entre les deux immeubles ci-dessus désignés se composant d'un corps de bâtiment élevé de trois étages sur rez-de-chaussée.

Etant précisé que l'adresse postale du lot vendu est 521 bis Rue Saint Sébastien.

Ledit ensemble immobilier cadastré section 823 C n° 79 - lieudit 52 avenue du Prado - pour une contenance de 11a 37ca.

Lesdits biens régis par un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSET ROUVIERE, Notaire à Marseille, le 27 Avril 1951 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 17 mai 1951 volume 1808 n° 51.

Modifié suivant acte de Maître MARTEL REISON, Notaire à Marseille, le 1^{er} Avril 1960 publié au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille du 29 Avril 1960 volume 2778 n° 27.

Modifié suivant acte de Maître ROUSSET ROUVIERE, Notaire à Marseille, le 12 mai 1965 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille du 4 juin 1965 volume 4067 n° 21.

Modifié suivant acte de Maître LEVY BRAM, Notaire à Marseille, le 13 mai 1965 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille du 2 juin 1965 volume 4063 n° 21.

Modifié suivant acte de Maître CAMPANA, Notaire à Marseille, le 8 Avril 2014 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 22 mai 2014 volume 2014 P n° 2625.

Modifié suivant acte de Maître CAMPANA, Notaire à Marseille, le 11 mai 2016 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 13 Décembre 2016 volume 2016 P n° 6962.

Modifié suivant acte reçu par Maître DJOLAKIAN, Notaire à Marseille, le 6 Septembre 2016 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 13 décembre 2016 volume 2016 P n° 6964.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

LE LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) consistant en un appartement de type 3 dans l'immeuble central Avenue du Prado au 2^{ème} étage.

Avec les 369/10.000èmes des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissiers de Justice à Marseille, a établi le 3 juin 2020 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que :

LE LOT N° 45 est un appartement situé au 2^{ème} étage à droite sur le palier.

L'appartement d'une superficie de 71,69 m² est composé d'une entrée distribuant un séjour/cuisine, une chambre, un WC, une pièce d'eau et une chambre parentale avec salle de bains.

L'ensemble est en bon état d'usage.

Les lieux sont occupés par [REDACTED] et ses trois enfants moyennant un loyer mensuel de 1.050 € mensuel charges comprises.

QUATRIEME LOT DE VENTE

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 53 Rue Saint Sébastien - 54 Avenue du Prado.

Ledit ensemble immobilier comprenant un terrain de forme irrégulière sur lequel sont édifiés trois bâtiments savoir :

Le premier immeuble en façade sur l'avenue du Prado où il porte le n° 54 élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée, percé au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée et de diverses ouvertures et à chaque étage d'une baie centrale et de six fenêtres.

Le deuxième : immeuble en façade sur la rue saint Sébastien où il porte le numéro 53, élevé de six étages sur rez-de-chaussée dont le sixième est en retrait, percé au rez-de-chaussée d'une porte donnant accès à un garage, de la porte d'entrée de l'immeuble et de deux fenêtres et aux étages d'une baie et de trois fenêtres sauf au sixième étage om il est percé que de trois fenêtres donnant sur la terrasse,

Le troisième : un immeuble situé entre les deux immeubles ci-dessus désignés se composant d'un corps de bâtiment élevé de trois étages sur rez-de-chaussée.

Etant précisé que l'adresse postale du lot vendu est 521 bis Rue Saint Sébastien.

Ledit ensemble immobilier cadastré section 823 C n° 79 - lieudit 52 avenue du Prado - pour une contenance de 11a 37ca.

Lesdits biens régis par un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSET ROUVIERE, Notaire à Marseille, le 27 Avril 1951 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 17 mai 1951 volume 1808 n° 51.

Modifié suivant acte de Maître MARTEL REISON, Notaire à Marseille, le 1^{er} Avril 1960 publié au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille du 29 Avril 1960 volume 2778 n° 27.

Modifié suivant acte de Maître ROUSSET ROUVIERE, Notaire à Marseille, le 12 mai 1965 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille du 4 juin 1965 volume 4067 n° 21.

Modifié suivant acte de Maître LEVY BRAM, Notaire à Marseille, le 13 mai 1965 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille du 2 juin 1965 volume 4063 n° 21.

Modifié suivant acte de Maître CAMPANA, Notaire à Marseille, le 8 Avril 2014 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 22 mai 2014 volume 2014 P n° 2625.

Modifié suivant acte de Maître CAMPANA, Notaire à Marseille, le 11 mai 2016 publié au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 13 Décembre 2016 volume 2016 P n° 6962.

Modifié suivant acte reçu par Maître DJOLAKIAN, Notaire à Marseille, le 6 Septembre 2016 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 13 décembre 2016 volume 2016 P n° 6964.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) consistant en un appartement de type 2 sis au 2^{ème} étage dans l'immeuble central situé entre la rue Saint Sébastien et l'immeuble Avenue du Prado.

Avec les 170/10.000èmes des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

L'appartement d'une superficie de 65,73 m2 est composé d'une entrée distribuant un grand séjour/cuisine, deux chambres, une pièce d'eau et un WC.

L'ensemble est en bon état d'usage.

Les lieux sont occupés par [REDACTED] selon bail du 1^{er} Août 2018 moyennant le prix principal de 810 € outre 50 € de charges.

Les loyers ne sont plus réglés par la locataire en raison d'infiltration d'eau.

L'appartement est géré par l'agence de la Comtesse.

ORIGINE DE PROPRIETE COMMUNE AU TROISIEME ET QUATRIEME LOT DE VENTE

ORIGINE ACTUELLE

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu chez Maître Nicolas DJOLAKIAN, Notaire à Marseille, le 30 juin 2017 de :

La Société dénommée [REDACTED], société à responsabilité limitée au capital de 1.000 € dont le siège social est à Marseille (13006), 13 Rue du Docteur Combalat identifiée sous le numéro SIREN 790 850 853 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille.

Moyennant le prix de 254.900 € (130.100 € pour le lot n° 45 et 124.800 € pour le lot n° 47).

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 25 Août 2017 volume 2017 P n° 5361.

Acquisition suivant acte reçu par Maître VIGNAL notaire à MARSEILLE, le 4 mars 2013

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2EME le 3 mai 2013, volume 2013P, numéro 2360.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Aux termes d'un acte contenant modificatif au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître CAMPANA notaire à MARSEILLE le 8 avril 2014,

Il a été procédé notamment à l'annulation des lots 12, 13, 14, 33, 34, 35, 36 et création du lot numéro 39, lui-même annulé et remplacé par les lots 40 à 50.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2EME le 22 mai 2014, volume 2014P, numéro 2625.

Cet acte a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Me CAMPANA, notaire à MARSEILLE le 11 Mai 2016 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2EME le 13 décembre 2016 volume 2016P numéro 6962.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Commune de Marseille sera annexée 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 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.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - 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 1^{er} et 2^{ème} lot de vente (BIEN AUBAGNE) est le Cabinet Immobilier BERNARD HELME IBH situé 152 Avenue Jean Mermoz - 13008 MARSEILLE

Le syndic de la copropriété du 3^{ème} et 4^{ème} lot de vente (BIEN MARSEILLE) est l'IMMOBILIERE PUJOL 7 Rue Jean Fiolle BP 80092 13443 MARSEILLE.

§ 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^{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 sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

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

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

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

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

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

PREMIER LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à AUBAGNE (13400) situé 17 Rue de la République, ledit ensemble immobilier composé d'une maison élevée de trois étages et mansarde au 4^{ème} étage cadastré section AD n° 141 et 142

LE LOT NUMERO SEPT (7) consistant en un appartement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble côté Nord de l'immeuble.

LE LOT NUMERO HUIT (8) consistant en un appartement au 3^{ème} étage de l'immeuble côté sud de l'immeuble.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

DEUXIEME LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à AUBAGNE (13400) situé 17 Rue de la République, ledit ensemble immobilier composé d'une maison élevée de trois étages et mansarde au 4^{ème} étage cadastré section AD n° 141 et 142.

LE LOT NUMERO NEUF (9) consistant en un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble côté nord de l'immeuble.

LE LOT NUMERO DIX (10) consistant en un appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble côté sud de l'immeuble.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

TROISIEME LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) - 53 Rue Saint Sébastien - 54 Avenue du Prado cadastré section 823 C n° 79.

LE LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) consistant en un appartement de type 3 dans l'immeuble central Avenue du Prado au 2^{ème} étage.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

QUATRIEME LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13006) 53 Rue Saint Sébastien - 54 Avenue du Prado cadastré section 823 C n° 79.

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) consistant en un appartement de type 2 sis au 2^{ème} étage dans l'immeuble central situé entre la rue Saint Sébastien et l'immeuble Avenue du Prado.

SUR UNE MISE A PRIX DE 80.000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITOE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

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, Place Monthyon, salle Borély - rez-de-chaussée.

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 14 Décembre 2020.