

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**Code des Procédures Civiles d'Exécution  
Titres Ier et II du Livre II  
Articles R.742-27 et suivants du code de la Consommation**

## **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS** 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 de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée d'une maison à usage d'habitation sise Chemin de la Loubatière édifiée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, WC, buanderie, garage et terrasse,
- A l'étage : deux chambres, salle de bains et WC
- Et le terrain attenant.

Cadastré section AB n° 712 – lieudit Chemin de la Loubatière – pour une contenance de 02a 06ca.

**SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS 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 :

Maître **Éric VERRECCHIA**, mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité Bâtiment D – 47 Bis A Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel de [REDACTED]

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal judiciaire de Marseille du 24 Février 2021 (RG n° 11-19-001985).

A ces fonctions nommé par ordonnance de remplacement du 16 Juin 2022 rendue par le Tribunal Judiciaire de Marseille aux lieu et place de Maître **Jean-Charles HIDOUX** et par jugement de liquidation judiciaire rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille le 1<sup>er</sup> Février 2023.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, 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**

Le 12 avril 2018, [REDACTED] a saisi la Commission de Surendettement des Particuliers des BOUCHES DU RHONE d'une demande de traitement de sa situation de surendettement.

La demande a été déclarée recevable le 13 décembre

Par courrier reçu le 15 mai 2019, la Commission de Surendettement a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de [REDACTED].

Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé avec accusé de réception.

A l'audience, [REDACTED] représenté par son conseil a déclaré qu'il était d'accord avec une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Il expose que ses revenus s'élèvent à 1570,41 euros, e les charges à 1683,50 euros.

Par écritures déposées le 29 janvier 2020, la SA Compagnie Européenne de Garantie et de Cautions a demandé que ses créances soient fixées aux sommes suivantes :

- 206.158,84 euros au titre du prêt IMMO Ecureuil,
- 148.562,77 euros au titre du prêt CONCEPTO.

Elle s'en est remise à justice sur les mesures de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Aucune autre partie n'a comparu.

Il résulte de l'état descriptif de la situation du débiteur et des pièces qu'il a communiqué à l'audience, notamment l'avis d'imposition 2020 au titre de l'impôt sur le revenu, que les ressources et charges mensuelles s'établissent respectivement à 1570,41 euros, et 1683,50 euros dont mensualité de remboursement des impôts 22 euros, forfait de base 551 euros, forfait habitation 106 euros, forfait chauffage 75 euro., pension alimentaire 600 euros.

Les ressources ne permettent pas de dégager une capacité de remboursement.

Le montant total du passif s'élève à 516.572,20 € et le débiteur âgé de 50 ans ouvrier, ne peut espérer une amélioration de sa situation financière.

Par jugement en date du 24 Février 2021 le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- o Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de [REDACTED].
- o Dit que le présent jugement entraîne la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions des rémunérations consenties par celui-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires, la suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur à l'exception de celles fondées sur un jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du Code Civil.
- o Désigné Me Jean-Charles HIDOUX en qualité de mandataire afin de procéder à un bilan économique et social,
- o Dit que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant un avis dans le délai de 15 jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- o Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de 2 mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- o Dit que le mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale du débiteur, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif.

Par courrier reçu au Greffe du Tribunal Judiciaire le 10 Juin 2022 Maître HIDOUX a tenu informé le Tribunal des difficultés à effectuer sa mission.

Par ordonnance en date du 16 juin 2022, le Tribunal Judiciaire de Marseille a désigné Maître Eric VERRECCHIA en qualité de liquidateur aux lieu et place de Maître Jean-Charles HIDOUX.

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 30 septembre 2022

Les parties ont été convoquées par le Greffe par courrier recommandé accusé de réception.

A l'audience [REDACTED] a indiqué que ses revenus et charges s'établissaient à la somme de 1.560 € et 1.683,50 € et a précisé qu'il était d'accord avec une procédure de liquidation judiciaire.

Par courrier recommandé, le centre des finances publiques de Pertuis a adressé l'état de sa créance à la somme de 1.000,83 €.

La SA Compagnie Européenne de Garantie et Cautions a comparu mais n'a pas conclu.

En application de l'article R.742-17 du Code de la Consommation, les créances ont été arrêtées à la somme de 354.731,61 €.

Par jugement en date du 1<sup>er</sup> Février 2023, le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- Arrêté les créances à l'encontre de [REDACTED],
- Prononcé la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de [REDACTED],
- Désigné Maître VERRECCHIA en qualité de liquidateur,
- Dit que le liquidateur dispose d'un délai de 12 mois pour vendre les biens du débiteur à l'amiable ou organiser une vente forcée,
- Dit que le liquidateur procédera à la répartition du produit des actifs et désintéressera les créanciers selon leur rang,
- Dit que le liquidateur devra dans le délai de trois mois suivant la liquidation déposer un rapport sur les opérations de réalisation des actifs et répartition du prix.

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation ne peuvent être mises en place car le débiteur se trouve dans une situation irrémédiablement compromise dans la mesure où il est propriétaire d'un immeuble.

Il s'avère que [REDACTED] est propriétaire :

**SUR LA COMMUNE DE LA BASTIDE DES JOURDANS et d'après le titre de propriété**

D'une maison à usage d'habitation sise Chemin de la Loubatière édifiée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, WC, buanderie, garage et terrasse,
- A l'étage : deux chambres, salle de bains et WC
- Et le terrain attenant.

Cadastré section AB n° 712 – lieudit Chemin de la Loubatière – pour une contenance de 02a 06ca.

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation ne peuvent être mises en place car le débiteur se trouve dans une situation irrémédiablement compromise dans la mesure où il est propriétaire d'un immeuble.

Par requête en date du 21 Février 2023 Maître VERRECCHIA a sollicité du Tribunal Judiciaire de Marseille – Pole de Proximité – l'autorisation de vendre aux enchères le bien sis sur ladite Commune aux enchères.

Par jugement en date du 22 Mai 2024 le Tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de ce jugement publié au 2<sup>ème</sup> bureau du Bureau du service de Publicité Foncière d'AVIGNON le 22 juillet 2024 volume 2024 P n° 12801 formalité reprise pour ordre le 30 juillet 2024 volume 2024 S n° 112.

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

### **D'après le titre de propriété**

Une maison à usage d'habitation sise Chemin de la Loubatière édifée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, WC, buanderie, garage et terrasse,
- A l'étage : deux chambres, salle de bains et WC
- Et le terrain attenant.

Cadastré section AB n° 712 – lieudit Chemin de la Loubatière – pour une contenance de 02a 06ca.

Il est précisé que la parcelle 712 est issue de la parcelle 302 et qu'aux termes d'un document d'arpentage établi par Monsieur JACQUOT, géomètre-expert, ladite parcelle a été divisée en 700,701,702 et 703 mais qu'actuellement le numéro 702 porte le numéro 712.

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

Maitre Audrey THILLET, Commissaire de Justice Associée de la SCP Cora GEORGES et Audrey THILLET, a établi le 29 Août 2024 le procès-verbal de description aux termes duquel il apparait que le bien immobilier est situé sur la Commune de la Bastide des Jourdans qui fait partie de la communauté des communes COTELUB et du Parc Naturel Régional du Lubéron.

Cette maison située dans une rue peu passante et calme comprend :

- Au rez-de-chaussée une cuisine ouverte sur un séjour, un espace buanderie, un garage modifié en chambre avec WC et salle d'eau,
- Au premier étage deux chambres, un WC et une salle de bains,
- Un terrain avec terrasse et un local chauffe-eau.

L'accès à l'habitation se fait par un portillon ; l'habitation bénéficie coté sud d'une terrasse d'environ 16 m2 et d'un espace avec végétation ; une pergola est installée sur la terrasse.

Depuis la terrasse, on accède à la grande pièce de vie par une porte vitrée sécurisée par un volet en bois

La pièce à une superficie habitable d'environ 37.41 m2 ; le sol est recouvert d'un carrelage en travertin ; le plafond et les murs sont peints en blanc.

Une porte vitrée avec deux vantaux permet d'accéder à la terrasse depuis la pièce de vie.

Un split est présent.

Dans la pièce de vie se trouve une cuisine ouverte comprenant un ilot central, un évier, un lave-vaisselle et une hotte ; il existe un emplacement pour plaque de cuisson et des placards de rangement.

L'espace sous les escaliers est accessible depuis la cuisine.

Dans la pièce de vie se trouve un espace buanderie.

Au fond de la pièce de vie une porte mène au garage qui a été modifié en chambre ; le sol est carrelé, les murs peints.

La superficie est d'environ 17.22 m<sup>2</sup>.

La pièce est éclairée par une fenêtre avec volets.

Un WC et une salle d'eau sont présents dans la chambre.

Une porte vitrée donne sur le terrain situé derrière l'habitation.

La salle d'eau dispose d'une vasque avec un meuble de rangement en dessous et une douche ; la superficie est d'environ 1.41 m<sup>2</sup>.

Une partie du mur est recouverte de faïence grise, le reste est peint ; le sol est carrelé.

Un local technique avec un chauffe-eau se trouve dans une annexe sur le terrain situé derrière l'habitation ; le local fait environ 4.36 m<sup>2</sup>.

A l'étage se trouve deux chambres, un WC et une salle de bains.

La première chambre a une superficie de 11 m<sup>2</sup> ; elle est éclairée par une fenêtre double battant, en double vitrage, et sécurisée par des volets en bois.

Le sol de la pièce est recouvert d'un carrelage clair, les murs et le plafond sont peints de couleur claire.

La pièce dispose d'un placard mural composé d'une penderie et d'étagères.

La seconde chambre a une superficie de 11.90 m<sup>2</sup> ; elle est éclairée par une fenêtre à double battant, en double vitrage et sécurisée par des volets en bois ; le sol de la pièce est recouvert d'un carrelage clair, les murs et le plafond sont peints de couleur claire.

La pièce dispose d'un placard composé d'une penderie et d'étagères.

La salle de bains dispose d'une vasque avec un meuble de rangement en dessous et une baignoire ; la superficie est d'environ 5.83 m<sup>2</sup>.

La pièce est éclairée par une fenêtre avec un volet.

Un sèche serviette est fixé sur le mur.

Du carrelage travertin est présent sur le sol ainsi que sur une partie des murs.

L'autre partie est peinte en blanc.

La superficie de la maison est de 89.67 m<sup>2</sup> (surface au sol totale de 101.04 m<sup>2</sup>) selon certificat de métré établi par la Société DIAGNOSTICS ET EXPERTISES le 29 Août 2024.

### **Situation d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de la Bastide des Jourdans le 5 Août 2024 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 d'AVIGNON ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

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

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

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître FUENTES, Notaire à la TOUR D'AIGUES, le 28 juillet 2009 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 182.500 € s'appliquant :

- Aux biens mobiliers à concurrence de 8.100 €
- Aux biens immobiliers à concurrence de 174.400 €.

Une copie de cet acte a été publiée le 11 septembre 2009 volume 2009 P n° 4248.

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

Ledit bien a été acquis de [REDACTED] née à Peypin d'Aigues le 10 Janvier 1916, suivant acte reçu par Maître GANOT, Notaire à la Tour d'Aigues le 4 Novembre 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 140.000 Frs.

Une copie de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de Publicité Foncière d'Avignon le 1<sup>er</sup> décembre 1998 volume 1998 P n° 6819.

## **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 la Bastide des Jourdans 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 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 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 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 (débitaire 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 à usage d'habitation sise à la BASTIDE DES JOURDANS (84) - Chemin de la Loubatière - éditée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, WC, buanderie, garage et terrasse,
- A l'étage : deux chambres, salle de bains et WC
- Et le terrain attenant.

Cadastré section AB n° 712 – lieudit Chemin de la Loubatière – pour une contenance de 02a 06ca.

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 n° 8 – 25 Rue Edouard Delanglade 13006 Marseille sur une mise à prix de **100.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.**

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 10 septembre 2024.

