

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 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 Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en DEUX LOTS DE VENTE TEL QUE SUIT :

PREMIER LOT DE VENTE composé des droits et biens immobiliers suivants :
1- une cave formant le rez-de-chaussée située rue Pastorelli 06540 SAORGE
2- un appartement situé sur la rue de Verdun – 06540 SAORGE

SUR UNE MISE A PRIX DE DIX MILLE EUROS (10 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

DEUXIEME LOT DE VENTE composé d'un appartement sis rue Louis Périssol 06540 SAORGE.

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS (5 000.00 €) 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 **Jean Charles HIDOUX**, Mandataire Judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises près des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, domicilié en son Etude au 64 rue Montgrand – 13006 MARSEILLE,
Agissant en qualité de mandataire de [REDACTED]

A ces fonctions nommé par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 9 décembre 2008 (redressement judiciaire) et du 2 juillet 2013 (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, 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 jugement du 23 Octobre 2007, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a ouvert à l'égard de [REDACTED], infirmière libérale, une procédure de redressement judiciaire, nommé Maître HIDOUX es qualité de mandataire judiciaire et fixé à 6 mois la durée de la période d'observation laquelle a été renouvelée par décision du 22 avril 2008, puis prolongée à titre exceptionnel par décision du 21 octobre 2008.

Le projet de plan remis au mandataire prévoit le remboursement de 100 % du passif sur une durée de 10 ans par le versement d'annuité égales à raison de versements mensuels consécutifs et réguliers.

A l'audience, Maître HIDOUX a donné le montant du passif déclaré et non vérifié, qui s'élève à la somme de 109.815,55 €.

Par jugement en date du 21 Octobre 2008 le Tribunal a prononcé à titre exceptionnel la prolongation de la période d'observation pour une durée de six mois et a renvoyé l'affaire à l'audience du 25 novembre 2008.

Par jugement en date du 9 décembre 2008, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a :

- Arrêté le plan de redressement de [REDACTED],
- Fixé à 10 ans la durée du plan,
- Dit que le passif déclaré échu, sous réserve de vérification, sera apuré par la somme de 112 € à l'arrêt du plan et la somme de 109.703,55 € en 10 annuités au moyen de versements de 914,20 € à parfaire,
- Désigné Me HIDOUX en qualité de commissaire à l'exécution du plan,
- Maintenu le mandataire judiciaire en fonction pendant le temps nécessaire à la vérification du passif,

- Invité [REDACTED] à justifier de sa situation comptable au 31 mars de chaque année,
- Ordonné l'accomplissement des publicités légales.

Par acte d'huissier en date du 12 Décembre 2012, la Présidente du Tribunal de Grande Instance de Marseille a fait convoquer [REDACTED] à comparaître à l'audience collégiale du 8 janvier 2013 aux fins d'examiner sa situation et de se prononcer sur une éventuelle résolution du plan de redressement et prononcé de la liquidation judiciaire.

L'affaire a été renvoyée au 11 juin 2013, date à laquelle Me HIDOUX a déposé une requête en résolution et de prononcé de la liquidation judiciaire.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 25 Juin 2013 à laquelle les parties présentes ont été entendues en leurs explications et le Juge Commissaire en son rapport.

Dans son rapport Maître HIDOUX a fourni les éléments ci-après :

- Les 3 premières annuités ont été payées,
- Il reste de la somme de 7.036,25 € au titre de la 4^{ème} annuité qui aurait dû intervenir le 9 décembre 2012,
- [REDACTED] est redevable de créances fiscales et sociales dont le fait générateur est postérieur au jugement arrêtant le plan.

A l'audience, Maître HIDOUX a constaté qu'il n'était pas justifié du règlement des sommes de 7.036,25 € et 77.204,29 € et a sollicité la résolution du plan et le prononcé de la liquidation judiciaire.

Par jugement en date du 2 juillet 2013, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a :

- Constaté l'état de cessation des paiements de [REDACTED],
- Prononcé la résolution du plan de redressement et la liquidation judiciaire,
- Fixé la date de cessation des paiements au 25 juin 2013,
- Nommé Maître HIDOUX en qualité de liquidateur,
- Mis fin à la mission du commissaire à l'exécution du plan,
- Désigné Me FLECK afin d'effectuer la prise

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

Par requête en date du 12 janvier 2024, Maître HIDOUX a sollicité du Juge Commissaire que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Par ordonnance en date du 19 mars 2024, Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ordonné ladite vente au clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de NICE en date du 25 mars 2024 volume 2024 S numéro 00052 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

PREMIER LOT DE VENTE

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

I – SUR LA COMMUNE DE SAORGE (06540)

Dans un immeuble en copropriété sis Rue Pastorelli composé dans son ensemble de 3 étages sur rez-de-chaussée cadastré section D n° 221 pour une contenance de 13 centiares.

Régi par un état descriptif de division dressé par Maître CASTET, Notaire à BREIL SUR ROYA (06540) le 27 Août 1973 publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de Nice le 7 Décembre 1973 volume 485 n° 13.

Il est ici fait observer qu'il n'a pas été dressé de règlement de copropriété de sorte que l'immeuble dont dépend le bien n'est pas soumis à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents.

LE LOT NUMERO UN (1) :

Soit une cave formant le rez-de-chaussée.

Et la quote-part indéterminée des parties communes générales de l'immeuble.

II – SUR LA COMMUNE DE SAORGE (06540)

Dans une construction située Avenue de Verdun et donnant sur l'arrière de la rue Gambetta composé dans son ensemble de quatre niveaux, cadastré section D n° 224 pour une contenance de 12ca et n° 234 pour une contenance de 46ca.

Régi par un état descriptif de division dressé par Maître Claude LAVIROTTE, Notaire à BREIL SUR ROYA (06540) le 11 octobre 1993 publié au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de NICE le 24 novembre 1983 volume 2562 n° 20.

Modifié par un acte rectificatif dressé par le même Notaire en date à BREIL SUR ROYA du 1^{er} mars 2001, contenant l'annulation pure et simple de l'état descriptif de division ci-dessus visé, création d'un nouvel état descriptif de division publié au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de NICE le 13 Avril 2001 volume 2001 P n° 1669.

Il est ici fait observer qu'il n'a pas été dressé de règlement de copropriété de sorte que l'immeuble dont dépend le bien n'est pas soumis à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents.

LE LOT NUMERO SEIZE (16) - (ex lots n° 3 du D 224 et numéro 3 du D 234) :

Soit un appartement au 3^{ème} étage ou quatrième niveau sur la rue de Verdun mais au premier étage de la rue Gambetta, entrée indépendante par ladite rue,

et composé de deux pièces, cuisine et salle de bains et balcon donnant sur la rue Carnot.

Et la quote-part indéterminée des parties communes générales de l'immeuble.

Origine de propriété

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Axelle VOISIN, Notaire à BREIL SUR ROYA, le 24 mars 2006 publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de NICE le 21 avril 2006 volume 2006 P n° 1823.

D'après le procès-verbal de description

Maître Rebecca ATLANI, Commissaire de Justice à CAGNES SUR MER, a établi le 21 avril 2023 le procès-verbal de description des biens situés sur la commune de SAORGES (06540).

Le village de SAORGE est une commune française des Alpes Maritimes dominant les gorges de LA ROYA.

Le village, d'architecture médiévale se parcourt essentiellement à pied.

Il compte environ 450 personnes et fait partie de la Communauté d'agglomération de la Riviera Française.

Comprenant peu de commerce et de services établis sur place, il se situe respectivement à environ 29 kilomètres de SOSPEL et 45 kilomètres de MENTON.

La gare la plus importante est à BREIL SUR ROYA distant d'environ 11 kilomètres.

L'aéroport de Nice est à environ 40 kilomètres.

1 - Appartement situé Rue Gambetta et encore Rue de Verdun

Dénommé « La Hutte », accessible uniquement depuis la rue Gambetta, l'appartement est dépendant d'une vieille maison de village mitoyenne des deux côtés est qui est confrontée et desservie par les deux rues ci-dessus mentionnées.

L'appartement occupe le dernier des quatre niveaux de ladite maison dont les trois premiers sont occupés par un autre appartement dont l'accès est rue de Verdun.

COMBLES SOUS TOITURE :

Son accès indépendant s'effectue depuis un petit escalier béton et une porte basse en bois de couleur rouge situés à droit de la porte d'entrée du logement.

Elles couvrent pour partie ledit logement.

En mauvais état et très encombrées, elles bénéficient d'une petite fenêtre au Sud.

Les supports ne sont pas accessibles.

L'eau chaude sanitaire est assurée par un cumulus mural de marque « PACIFIC ».

L'installation électrique est hors d'âge.

LOGEMENT

Il se compose de deux pièces principales d'environ 40 mètres carrés (Loi Carrez), avec balcon situé au 3^{ème} et dernier étage 4^{ème} niveau avec accès indépendant.

Il est chauffé à l'aide de convecteur électriques.

Sa toiture est en lauzes dont plusieurs sont manquantes.

La façade est recouverte d'un enduit de ciment gris.

ENTREE/DEGAGEMENT

Les revêtements sont en état d'usage, sans désordre significatif.

Trois marches à descendre pour accéder au couloir.

CHAMBRE :

Elle est éclairée par une fenêtre avec menuiserie en bois et vitrage double et son volet.

Le sol est constitué d'un revêtement stratifié aspect parquet blanc.

Le plafond est également de couleur blanche.

Les murs sont en crépis de teinte orange.

Un rangement est aménagé au mur en entrant à main droite.

SALLE D'EAU

Les sanitaires comprennent une vasque circulaire rouge avec son mitigeur inox disposés sur son meuble de teinte beige 3 portes, un WC blanc, une cabine de douche.

Un faux plafond blanc.

Le sol, légèrement surélevé est entièrement carrelé.

Les murs sont revêtus de faïence beige sur une hauteur d'environ 1.20 mètres, sauf pour la douche qui en comporte sur toute la hauteur.

Un miroir avec deux spots en applique en place.

PIECE PRINCIPALE

Elle comprend un coin cuisine aménagé.

Un plan de travail en « L » élevé en séparation du surplus de la pièce avec un évier inox, un bac mitigeur inox, une plaque de cuisson 3 feux de marque FAURE, un four encastré (marque non apparente), une crédence métallique inox au-dessus de la plaque de cuisson et un réfrigérateur congélateur SHARP.

Un ensemble de deux rangements haut blanc et vitré et bas.

Le plafond blanc est agrémenté de quatre poutres apparentes vernis foncé.

Les murs sont revêtus de crépi blanc.

Le sol est constitué d'un carrelage de teinte beige.

Deux convecteurs de types rayonnant et radiant sont en place.

Une cheminée avec foyer ouvert présente des traces de suie et de noires fumées.

Une baie vitrée avec trois vantaux coulissants et menuiserie en aluminium double vitrage donne sur le balcon au Sud avec vue sur le village et la vallée qui se développent en contrebas.

BALCON

Sa surface est d'environ 4.00 mètres de large par 1.20 mètres de profondeur.

Le carrelage initial est entièrement recouvert d'un gazon synthétique usagé.

Il est ceinturé par un garde-corps métallique.

Il sert de support à une antenne télévision de type parabole.

2 – Cave (rue Pastorelli)

La cave est située au rez-de-chaussée d'une autre maison de village ancienne.

Formée d'une unique pièce, sa surface est d'environ 8 mètres carrés embrasures comprises.

Elle bénéficie d'une petite fenêtre côté rue à droite de sa porte d'entrée.

Le plafond est impacté par des traces d'un dégâts des eaux qui ne semble pas actif.

Les murs en pierres jointoyées sont en partie doublés par des panneaux en bois revêtus de peinture et le sol est brut de béton.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente reçue aux minutes de Maître Axelle VIOLIN, Notaire Assistant suppléant désigné par jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 20 février 2003 renouvelé le 7 février 2006 pour remplacer dans ses fonction Maître Claude LAVIROTTE, Notaire à BREIL SUR ROYA décédé en date du 24 mars 2006 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 38 200 €.

Dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NICE en date du 21 avril 2006 sous les références volume 2006 P numéro 1823.

II – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

ARTICLE 1

1- Acquisition

Les biens et droits immobiliers objets des présentes dépendaient de la communauté de biens existant entre [REDACTED], en son vivant retraité, demeurant à SAORGE (06540), 60 rue Lieutenant Revelli, né à CANNES (06) le 17 février 1933 et [REDACTED], avec laquelle il était marié en uniques noces sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAORGE (0640) le 10 septembre 1966.

Pour les avoir acquis par adjudication pour le compte et au cours de la communauté de :

[REDACTED]

- [REDACTED]

Suivant acte établi par Maître CASTET, Notaire à BREIL SUR ROYA (06540) le 17 avril 1974, moyennant le prix de 1 000.00 francs payés comptant par les adjudicataires.

2- SUCCESSION [REDACTED]

[REDACTED], susnommé est décédé ab intestat, à NICE (06) le 24 janvier 1999, laissant pour recueillir sa succession :

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés en un acte de notoriété établi par Maître Claude LAVIROTTE, notaire à BREIL SUR ROYA (06540) le 9 février 1999.

L'attestation immobilière après décès a été établie par Maître LAVIROTTE le 21 juin 1999.

Dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 17 août 1999 volume 99P numéro 3878.

ARTICLE 2

1- DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenait en propre et en totalité à [REDACTED], de cujus pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte établi par Maître CASTET, Notaire à BREIL SUR ROYA le 4 décembre 1964, contenant donation à titre de partage anticipé par [REDACTED], né à SAINT MAXIME le 15 janvier 1906 puis décédé à BREIL SUR ROYA le 12 avril 1995.

Et [REDACTED], son épouse née le 30 août 1909 à SAORGE.

A leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers à réserve, dont [REDACTED]

Une expédition de cet acte a été publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 9 mars 1965 volume 1911 numéro 33.

2- SUCCESSION DE MONSIEUR MARCEL DURAND

[REDACTED] est décédé ab intestat à NICE le 24 janvier 1999, laissant pour recueillir sa succession :

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatées en un acte de notoriété établi par Maître Claude LAVIROTTE, notaire à BREIL SUR ROYA le 9 février 1999.

L'attestation immobilière après décès a été établie par Maître LAVIROTTE le 21 juin 1999.

Dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 17 août 1999 volume 99 P numéro 3878.

DEUXIEME LOT DE VENTE
CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

SUR LA COMMUNE DE SAORGE (06540)

Dans un immeuble en copropriété sis Rue Louis Périssol figurant au cadastre de ladite Commune section D n° 1523 – lieudit Rue Louis Périssol pour 95 centiares.

Régi par un état descriptif de division dressé par Maître Claude LAVIROTTE, Notaire à BREIL SUR ROYA, du 26 juin 1989 publié au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de NICE le 17 juillet 1989 volume 89 P n° 2800.

LE LOT NUMERO SEIZE (16) :

Consistant en un appartement formant le 2^{ème} étage sur la Rue Louis Périssol, entrée au n° 75 de ladite rue, mais au dernier et dernier niveau de ladite construction et composé dans son ensemble de deux pièces, cuisine et WC.

Et la quote part indéterminée des parties communes générales de l'immeuble.

Origine de propriété

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] par suite d'une attestation immobilière de propriété après décès reçue aux minutes de Maître Alain GIUSTINIANI, Notaire Associé à Marseille, le 24 janvier 2003 publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de NICE le 10 Avril 2003 volume 2003 P n° 1598.

D'après le procès-verbal de description

Appartement situé 77 rue Louis Périssol

Il occupe le dernier étage d'une vieille maison de village mitoyenne des deux côtés.

Il comprend deux pièces principales et deux balcons.

ENTREE/DEGAGEMENT

Pas de désordres significatifs.

Revêtements en état général d'usage.

CUISINE

Elle présente un plan de travail carrelé avec un ensemble de rangement bas, une plaque de cuisson 4 feux mixtes (2 à induction et 2 à gaz) de marque BRANDT.

L'équipement et l'électroménager sont complétés par un évier inox 1 bac / une plage, une hotte aspirante, un four encastré tous deux de marque BRANDT, un ensemble de rangements haut et bas et par un réfrigérateur table top.

Les murs sont revêtus d'un crépis gris interrompus par une crédence carrelée jaune et blanc.

Le plafond avec ses poutres apparentes assortis est blanc.

Un revêtement aspect parquet stratifié blanc recouvre le sol.

SALLE D'EAU :

Les sanitaires se composent d'une vasque blanche sur un meuble assorti de deux portes qui est surmonté d'un miroir et spots, d'un WC et d'une douche avec sa porte vitrée.

Un rangement mural comprend deux portes coulissantes.

Un chauffage d'appoint est en place.

Des carreaux de faïence beige couvrent les murs sur une hauteur d'environ 1.50 mètres.

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc.

Le plafond est également de couleur blanche.

Un cumulus sur son trépied assure la production d'eau chaude.

Une VMC est couplée à l'éclairage de la pièce.

CHAMBRE ET SALON

Ces deux pièces sont agrémentées chacune d'une porte fenêtre qui donne respectivement sur le balcon situé côté rue, pour la chambre et côté Sud pour le séjour avec vue sur la vallée et le village.

Le sol est constitué d'un revêtement stratifié blanc d'aspect parquet.

Les murs sont revêtus d'un crépi blanc.

Le plafond est également entièrement blanc avec ses poutres apparentes.

BALCON

Ses dimensions sont d'environ 3.50 mètres de large sur environ 1.20 mètres de profondeur.

Le sol est carrelé et il est ceinturé par un garde-corps métallique qui sert de support à une séparation avec virage sécurité côté Ouest.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de notoriété reçu aux minutes de Maître Alain GIUSTINIANI, Notaire à MARSEILLE le 24 Janvier 2003 de :

[REDACTED]

Evalué au prix de 17 550 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de NICE le 10 avril 2003 volume 2003 P numéro 1598.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient à la de cujus par suite des faits et actes ci-après relatés :

1- ORIGINAIREMENT :

Lesdits biens avaient été acquis par les [REDACTED]

A la suite d'un acte reçu par Maître Antoine BLANCHARDON, Notaire à CANNES le 7 août 1947.

Dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE en date du 28 août 1947 volume 634 n°36.

2- DECES [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Laissant pour seules et uniques héritières, les filles légitimes issues du premier mariage de [REDACTED] en vertu d'un jugement d'adoption simple rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 30 novembre 1984 :

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître LAVIROTTE, notaire sus-nommé le 9 mars 1990 [REDACTED] et par Maître Philippe REY, Notaire à MARSEILLE le 17 Février 2000 [REDACTED].

L'attestation immobilière a été établie par Maître LAVIROTTE le 24 janvier 2001 et publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 16 mars 2001 volume 2001 P numéro 1168.

3- CESSION A TITRE DE LICITATION FAISANT CESSER L'INDIVISION

Suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE le 24 janvier 2001 [REDACTED]

A cédé à titre de licitation faisant cesser l'indivision à [REDACTED]

Tous les droits indivis lui appartenant dans les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Cette cession a eu lieu moyennant le prix de 57 500 francs payés comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 16 mars 2001 volume 2001 P numéro 1167.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de SAORGE – Direction Générale de l'Urbanisme – 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 NICE 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 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 Préemption Urbain de la Commune de NICE 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 – 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 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 composé des droits et biens immobiliers suivants :

- 1- une cave formant le rez-de-chaussée située rue Pastorelli 06540 SAORGE
- 2- un appartement situé sur la rue de Verdun – 06540 SAORGE

SUR UNE MISE A PRIX DE DIX MILLE EUROS (10 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

DEUXIEME LOT DE VENTE composé d'un appartement sis rue Louis Périssol 06540 SAORGE.

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS (5 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE 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, Salle 8, 25 rue Delanglade 13006 MARSEILLE du **25 Septembre 2024 à 9h30**

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le **Lundi 13 mai 2024**