

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 comme suit :

Premier lot de vente : un appartement et une cave sis à Marseille (13015) quartier La Delorme, chemin de saint Louis à Saint Joseph, 166 – 168 – 194 rue le Chatelier dénommé « La Maurelette », dont l'adresse postale est 8 Place du commerce, cadastré Section 902 B – n°42.

Sur une mise à prix de 10.000 € avec faculté de baisse successive de 2.000 € en 2.000 € en l'absence d'enchères jusqu'à l'adjudication du bien.

Deuxième lot de vente : un appartement et une place de parking sis MARSEILLE (13014), Avenue Claude Monet, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Colline des Impressionnistes", cadastré quartier Saint Barthelemy, Section 894 D – n°234.

Sur une mise à prix de 30.000 € avec faculté de baisse de 3.000 € en 3.000 € en l'absence d'enchères jusqu'à l'adjudication du bien

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 9 novembre 2020 et en procédure de liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE du 20 Octobre 2021,

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.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 14 Mars 2019, la commission de surendettement a déclaré recevable la demande de traitement de sa situation de surendettement de [REDACTED].

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

Le syndicat des copropriétaires de la Colline des Impressionnistes est intervenu volontairement à la procédure, en concluant à l'irrecevabilité de la demande de procédure de surendettement pour mauvaise foi, et sollicitait la vente des deux immeubles.

Ses ressources sont d'un montant de 2715 euros et ses charges mensuelles d'un montant de 1965 euros selon l'état descriptif de la situation. [REDACTED].

Par Jugement du 04 novembre 2020, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a :

- 1- Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de [REDACTED] et désigné Maître Eric VERRECCHIA, résidence la Nativité, 47 bis A boulevard Carnot, 13100 AIX-EN-PROVENCE en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête sociale,
- 2- [...]
- 3- Que les créances qui n'auront pas été introduites dans un délai de deux mois à compter de cette publicité sont éteintes,

4- Que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant dans un délai de quinze jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,

5- Que le mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif.

Maître VERRECHIA a déposé son bilan économique et social le 25 Juin 2021 dont il ressort que [REDACTED] est propriétaire de deux biens sur MARSEILLE :

1- MARSEILLE (13014), Résidence colline des impressionnistes, 70 avenue Claude Monnet,

2- MARSEILLE (13015), Résidence La Maurelette, 8 Place du Commerce Bâtiment C1.

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

[REDACTED] indique être d'accord avec la liquidation de son patrimoine personnel.

Aucune partie n'a comparu.

Le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, par jugement réputé contradictoire et rendu en 1^{er} ressort, a arrêté les créances à l'encontre de [REDACTED] comme suit :

1- La somme de 3.469,06 euros pour le syndicat des copropriétaires de la résidence la Colline,

2- La somme de 167.224,50 euros pour le Crédit Immobilier de France,

3- La somme de 176.68 euros pour la société NEUILLY CONTENTIEUX.

4- La somme de 503,85 euros pour la société CA CONSUMER FINANCE.

Ce dernier prononce la liquidation du patrimoine de [REDACTED] et désigne Maître Éric VERRICHIA en qualité de liquidateur et précise que le liquidateur devra dans un délai de trois mois suivant la liquidation, déposer un rapport sur les opérations de réalisation des actifs et de répartition du prix.

Par requête reçue au Greffe le 24 Janvier 2022, Maître VERRECCHIA a indiqué qu'aucune vente de gré à gré n'avait pu être réalisée et avait demandé que soit ordonnée la vente aux enchères de deux lots de vente.

Les parties ont été invités par lettre recommandée accusé de réception.

A l'audience, seul le syndicat des copropriétaires de la Maurelette a conclu en sollicitant la vente du bien en l'absence de capacité de remboursement de la débitrice.

Par jugement en date du 2 Mai 2022, le Tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné la vente des biens comme suit :

Premier lot de vente : un appartement et une cave sis à Marseille (13015) quartier La Delorme, chemin de saint Louis à Saint Joseph, 166 – 168 – 194 rue le Chatelier dénommé « La Maurelette », dont l'adresse postale est 8 Place du commerce, cadastré Section 902 B – n°42.

Sur une mise à prix de 10.000 € avec faculté de baisse successive de 2.000 € en 2.000 € en l'absence d'enchères jusqu'à l'adjudication du bien.

Deuxième lot de vente : un appartement et une place de parking sis MARSEILLE (13014), Avenue Claude Monet, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Colline des Impressionnistes", cadastré quartier Saint Barthelemy, Section 894 D – n°234.

Sur une mise à prix de 30.000 € avec faculté de baisse de 3.000 € en 3.000 € en l'absence d'enchères jusqu'à l'adjudication du bien

C'est en vertu de ce jugement publié au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 21 juin 2022 volume 2022 S n° 123 qui 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

PREMIER LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015), quartier La Delorme, chemin de saint Louis à Saint Joseph, 166 – 168 – 194 rue le Chatelier dénommé « La Maurelette », dont l'adresse postale est 8 Place du commerce, cadastré Section 902 b – n°42.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété – état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE, le 14 Avril 1965, dont une expédition a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 18 Octobre 1965, volume 4421 – N°18.

Les parties privatives sont les suivantes :

- **LOT NUMERO CINQ CENT QUATRE VINGT DIX SEPT (597)** consistant en un appartement situé au 2^{ème} étage du bâtiment C1.
Et les soixante-neuf / cent millièmes (69/100.000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

- **LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE TROIS (563)** consistant en une cave n°286 située au sous-sol dudit bâtiment C1.
Et les un/cent millièmes (1/100.000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

D'après le procès-verbal de description

Le procès-verbal de description établi par Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice à Marseille, sera annexé ultérieurement au cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Origine de propriété actuelle

Lesdits biens appartiennent à de [REDACTED] suivant acte reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire à MARSEILLE (13006), en date du 04 Février 2008, de :

1°) [REDACTED]

2°) [REDACTED]

3°) [REDACTED]

4°) [REDACTED]

5°) [REDACTED]

6°) [REDACTED]

7°) [REDACTED]

8°) [REDACTED]

9°) [REDACTED]

10°)

Moyennant le prix de 55.000 € payé au moyen d'un prêt du Crédit Immobilier de France.

Une copie de cet acte a été publiée au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} bureau volume 2008 D – n°4280 le 28 mars 2008.

Origine de propriété antérieure

Lesdits biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux [REDACTED], par suite de l'adjudication sur saisie qui en a été faite à [REDACTED] pour le compte de la communauté aux termes d'un jugement rendu par le tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 6 Novembre 1997 à l'encontre de :

[REDACTED], né à MARSEILLE, le 31 Août 1948,

Et de [REDACTED], née à MARSEILLE, le 9 Décembre 1954,

Mariés à MARSEILLE le 21 Février 1974 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Tous deux domiciliés à MARSEILLE (15°), Vallon des Tuves, résidence Nord.

Moyennant le prix de soixante-cinq mille francs d'alors (65.000,00 Francs). Dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 12 Janvier 1998, volume 98P, numéro 152.

Le cahier des charges a été dressé par Maîtres TALBOT et WILKIN, avocats à MARSEILLE, 78 rue Saint Ferréol – 13006 MARSEILLE, le 31 Juillet 1997.

[REDACTED] :

[REDACTED], en son vivant retraité, de nationalité Française, veuf en premières noces de [REDACTED] et époux en secondes noces de [REDACTED], demeurant à MARSEILLE (13015), 3 Allée des Chênes Verts, la Maurelette, bâtiment 3, né à BENI OUGHLIS LA SOUMMAM (Algérie), le 10 Mai 1922, est décédé à MARSEILLE, le 10 Juillet 2005, en l'état d'un testament fait en la forme OLOGRAPHE en date à MARSEILLE, du 31 Mars 2000, déposé au rang des minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire soussigné, suivant procès-verbal de description et de dépôt dressé par lui le 14 janvier 2008, en cours d'enregistrement, et dont une copie authentique et une copie figurée dudit testament sont en cours de dépôt au Greffe du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, aux termes duquel testament le DEFUNT a légué la quotité disponible de tous ses biens à l'Association SIDACTION,

Ledit legs réduit au quart (1/4) des biens composant la succession en présence de neuf héritiers réservataires selon les termes de l'article 913 du Code Civil.

[REDACTED] laissant pour lui succéder :

Son conjoint survivant :

[REDACTED], ci-dessus nommée et domiciliée, VENDEUR aux présentes, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LEVALLOIS-PERRET (92), le 4 Août 1951.

Héritière en vertu de l'article 757 du Code Civil du quart des biens composant la succession en présence d'enfants issus d'une précédente union du défunt.

Mais, dont les droits légaux ne peuvent s'exercer par suite de l'existence du legs universel susvisé selon les termes de l'article 758-5 alinéa 2 du Code civil.

Héritiers :

[REDACTED]

8. [REDACTED]

9. [REDACTED], retraitée, de nationalité Française, divorcée de [REDACTED], demeurant à ARGENTEUIL (95100), 54, rue du Troupeau, née à PARIS (10^e), le 16 Juin 1948, divorcée dudit Monsieur André NOEL suivant jugement rendu par la sixième chambre du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, le 23 Janvier 1992.

La FILLE du DEFUNT, issue de sa seconde union avec [REDACTED] depuis lors décédée à ARGENTEUIL, le 8 Janvier 2007 ainsi qu'il sera dit ci-après.

Légataire universel :

L'association reconnue d'utilité publique « SIDACTION » dont le siège est à PARIS (10^e), 228 rue du Faubourg Saint Martin, représentée par [REDACTED] aux termes la délibération du 18 Avril 2007 ci-après visée.

Ladite association ayant pris connaissance des dispositions testamentaires de [REDACTED] et accepté purement et simplement cette libéralité sous réserve de la non-opposition de la Préfecture de Paris, aux termes d'une délibération du

conseil d'administration en date du 18 Avril 2007 qui est demeuré jointe et annexée à l'acte de notoriété ci-après visé.

Aux termes d'un courrier en date à PARIS du 15 Novembre 2007, la préfecture de PARIS a notifié sa décision de non-opposition à ladite acceptation de la libéralité consentie par [REDACTED].

L'acte de notoriété constatant la dévolution du défunt a été dressé par Maître Jacques MAUBÉ, Notaire soussigné, le 14 Janvier 2007.

DECES DE MICHELINE HENRIETTE ODETTE SLIFI :

[REDACTED], ci-dessus nommée et domiciliée, est décédée à ARGENTEUIL, le 8 Janvier 2007, ab intestat.

A défaut de descendant, légitime, naturel ou adoptif, ou de descendants d'eux, elle laisse pour lui succéder sa mère et ses frères et sœurs, savoir :

[REDACTED]

9. [REDACTED]

NOTORIETE

L'acte de notoriété constatant la dévolution du défunt a été dressé par Maître Antoine GAULTIER, Notaire associé à ARGENTEUIL, les 9 et 11 Janvier 2007.

L'attestation immobilière constatant le transfert de propriété suite à ces deux décès a été établie par Maître Jacques MAUBE, Notaire soussigné, le 14 janvier 2008.

Lesdits biens et droits immobiliers évalués audit acte à la somme de QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS (88.000,00 euros) pour la totalité en pleine propriété, soit pour la part revenant à la succession, 44.000,00 euros.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 8 Février 2008 volume 2008 P n° 1014 et attestation rectificative du 6 mars 2008 publiée le 18 Mars 2008 volume 2008 P n° 1900.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 13 Janvier 2022 annexée au présent cahier des conditions de vente.

DEUXIEME LOT DE VENTE

D'après le titre de propriété

Sur la commune de MARSEILLE (13014), Avenue Claude Monet, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Colline des Impressionnistes", cadastré quartier Saint Barthelemy, Section D – n°234.

Ledit ensemble immobilier comprend :

- Quatre (4) bâtiments dénommés "Bâtiment A", "Bâtiment B", "Bâtiment C" et Bâtiment D", élevés chacun de cinq (5) étages, sur deux niveaux de sous-sol, et comprenant au total 205 appartements et 359 emplacements de stationnement,
- Dix-sept (17) emplacements de parkings extérieurs,
- Une gloriette,
- Un local transformateur,

Et terrain autour en nature de voies, circulation et espaces verts.

L'accès aux parkings et boxes situés en sous-sol se fait par une rampe d'accès prenant naissance sur la voirie interne de la copropriété entre les bâtiments A et C.

L'entrée de la copropriété se fait par l'Avenue Claude Monet, par un accès piéton et un accès voitures.

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le 3 décembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 17 janvier 2008 Volume 2008 P – N°395 suivi d'un rectificatif du 07 Mars 2008 publié au 1^{er} bureau des hypothèques le 07 Mars 2008 Volume 2008 P – n°1639.

Les parties privatives sont les suivantes :

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE HUIT (268) consistant dans le Bâtiment B, au rez-de-chaussée, en un appartement de 2 pièces principales, portant le numéro 201 sur le plan, comprenant : entrée, cuisine, séjour, une chambre, salle de bains, water-closet et terrasse.

Et les trente-quatre/dix millièmes (34/10000èmes) des parties communes générales.
Et les cent trente-huit/ dix millièmes (138/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO CENT SOIXANTE DIX HUIT (178) consistant au premier sous-sol, une place boxable, portant le numéro 5038 sur le plan,
Et les quatre/dix millièmes (4 /10000èmes) des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Le procès-verbal de description établi par Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice à Marseille, sera annexé ultérieurement au cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Origine de propriété actuelle

Lesdits biens appartiennent à de [REDACTED] suivant acte reçu aux minutes de Maître Mathieu DURAND, Notaire à MARSEILLE (13006), en date du 29 Avril 2008, de :

La Société dénommée SCI MARSEILLE SAINT BARTHELEMY, Société civile immobilière au capital de 1.000 € ayant son siège social à Marseille (13002) 10 Place de la Joliette, les Docks Atrium 10.2, identifiée au SIREN sous le numéro SIREN 491 401 469 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Une copie de cet acte a été publiée au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} bureau volume 2008 D – n°8684, le 26 juin 2008.

Origine de propriété antérieure

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent au VENDEUR, savoir :
Les constructions pour les faire édifier,
Le terrain par suite de l'acquisition qu'il en a faite de -
La société dénommée SOCIETE CIVILE DE SAINT JEAN DE DIEU, société civile à capital variable au capital minimum de 1.525 euros, ayant son siège social à PARIS (75007), 19 Rue Oudinot, identifiée au SIREN sous le n° 775 665 706 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le 28 septembre 2007, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 8 Novembre 2007 volume 2007 P n° 7264.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un *prix* payé comptant et quittancé dans l'acte.

Origine de propriété plus antérieure

Le terrain appartenait à la SOCIETE CIVILE DE SAINT JEAN DE DIEU par suite de l'apport qui lui en avait été fait par ses constituants avec d'autres biens étrangers aux présentes, lors de sa constitution, suivant acte reçu par Maître LEFORT, lors notaire à PARIS, le 1^{er} février 1865.

L'ensemble des apports avait été évalué d'un commun accord à la somme de 3.200.000 francs.

Cet acte ne paraît pas avoir été transcrit à la conservation des hypothèques.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 14 Janvier 2022 annexée 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 ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – 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 MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

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

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

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété des deux lots de vente sera déterminé par l'Huissier de Justice, Maître Aurélie CROSSE, lors de l'établissement des procès-verbaux de description.

§ 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^o 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 (débitéur 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 : un appartement et une cave sis à Marseille (13015) quartier La Delorme, chemin de saint Louis à Saint Joseph, 166 – 168 – 194 rue le Chatelier dénommé « La Maurelette », dont l'adresse postale est 8 Place du commerce, cadastré Section 902 B – n°42.

Sur une mise à prix de 10.000 € avec faculté de baisse successive de 2.000 € en 2.000 € en l'absence d'enchères jusqu'à l'adjudication du bien.

Deuxième lot de vente : un appartement et une place de parking sis MARSEILLE (13014), Avenue Claude Monet, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Colline des Impressionnistes", cadastré quartier Saint Barthelemy, Section 894 D – n°234.

Sur une mise à prix de 30.000 € avec faculté de baisse de 3.000 € en 3.000 € en l'absence d'enchères jusqu'à l'adjudication du bien

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 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 25 Juillet 2022.

