

## **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 de Grande Instance de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et d'un garage sis dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, dénommé "CAP NATURE", situé à MARSEILLE 13011 (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13011 Traverse de la Penne.

**SUR LA MISE A PRIX DE 100.000,00 EUROS - CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DU TIERS EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

**La SCP JP. LOUIS – A. LAGEAT**, mandataires judiciaires, mission conduite par **Maître Jean-Pierre LOUIS**, Mandataire liquidateur à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude 30, Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE,

Agissant en qualité de mandataire de Monsieur [REDACTED], né à Marseille le 17 septembre 1973, célibat [REDACTED] nationalité française, demeurant 41 Rue Neuve Sainte Catherine 13007 MARSEILLE.

A ces fonctions nommé par Jugement du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 5 décembre 2019.

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**

A la date du 2 Décembre 2019, Monsieur Stéphane [REDACTED] exerçant sous le nom commercial « CARROSSERIE DU VIEL [REDACTED] » a procédé à la déclaration de cessation des paiements, en application des dispositions de l'article L640-1 du Code de Commerce et de l'article R.640-1 du Code de commerce, au Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille. Le déclarant est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 409 936 663 - 2012 A 129 et exerce une activité de mécanique, carrosserie, peinture, autos, vente et négoce de véhicules avec siège social sis au 41 Rue Neuve Sainte Catherine 13007 MARSEILLE ;

Le déclarant et les représentants du Comité d'Entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel ont été appelés à comparaître en chambre du conseil selon convocation qui leur a été adressée ;

Monsieur Stéphane [REDACTED] a comparu et expliqué les motifs de sa déclaration de cessation des paiements ; qu'il indique notamment au Tribunal qu'il n'emploie aucun salarié ; que son chiffre d'affaires pour 2018 est de l'ordre de 189 303 € ; qu'il estime son passif à environ 292 000 € ; qu'il précise faire l'objet d'un contrôle fiscal ; qu'il n'a plus d'activité à ce jour ; qu'il n'existe aucune possibilité de redressement ; que par conséquent, il sollicite l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles 450 et 726 du Code de Procédure Civile, après avoir indiqué la date de la décision, laquelle est mentionnée sur le répertoire général des affaires, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré.

Par jugement en date du 5 Décembre 2019, le Tribunal de Commerce de Marseille a :

*« Constaté l'état de cessation des paiements ;*

*Ouvert la procédure de liquidation judiciaire prévue, par les dispositions des articles L.6401 et suivants du Code de Commerce, à l'égard de Monsieur [REDACTED] exerçant sous le nom commercial « CARROSSERIE DU [REDACTED] » avec siège social sis au 41 Rue Neuve Sainte Catherine 13007 MARSEILLE ;*

*Désigné Monsieur GEFFROY en qualité de Juge-Commissaire, Monsieur FANKAM en qualité de Juge-Commissaire Suppléant et en cas d'empêchement Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Marseille ;*

*Désigné la SCP J. P LOUIS & A. LAGEAT, mandat conduit par Maître J-P LOUIS 30 Cours Lieutaud 13001 MARSEILLE en qualité de Liquidateur ;*

*Désigné Maître Hervé TABUTIN 51 Avenue Alfred Curtel 13010 MARSEILLE, Commissaire-Preneur judiciaire, aux fins de réaliser l'inventaire et la prisee du patrimoine du débiteur ainsi que des garanties qui le grèvent, le débiteur ou ses ayants droits connus, présents ou appelés, conformément à l'article L.622-6 du Code de commerce ;*

*Dit que la présente décision sera communiquée à Maître Hervé TABUTIN 51 Avenue Alfred Curtel 13010 MARSEILLE désigné en qualité de commissaire-preneur, par tous moyens, par les soins du Greffe ;*

*Enjoint au Commissaire-Preneur de déposer ledit inventaire au Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille dans un délai maximum de trois semaines à compter de la présente décision et de le communiquer aux Mandataires Judiciaires ci-dessus désignés ;*

*Dit que le débiteur devra remettre à la personne désignée l'inventaire la liste des biens gagés, nantis, ou placés sous sujétion douanière ainsi que celle des biens qu'il détient en dépôt en location, ou crédit-bail, ou sous réserve de propriété ou, plus généralement, qui sont susceptibles d'être revendiqués par des tiers ;*

*Dit que cette liste sera annexée à l'inventaire et comportera, après vérification de la présence de ces biens sur ces lieux, la description précise des biens, leur référence ou la référence du contrat, la valeur du ou des matériels objet du contrat, les montants des sommes restants dues, la valeur résiduelle du matériel*

*Dit que le Commissaire-Preneur désigné pour dresser l'inventaire prendra toutes mesures de conservation des biens en concertation avec le liquidateur lorsque la situation les rendra nécessaires ;*

*Fixé provisoirement au 2 Décembre 2019 la date de cessation des paiements*

*Décidé de ne pas faire application de la procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de M. Sté [REDACTED] ;*

*Dit et jugé que Maître Jean-Pierre LOUIS devra établir, dans le mois de sa désignation, un rapport sur la situation du débiteur et, de même suite, le déposer au Greffe dans ce même délai en application de l'article R. 644-1 du Code de commerce ;*

*Invité les salariés de l'entreprise à désigner au sein de celle-ci dans les 10 jours du prononcé du présent jugement, un représentant, dans les conditions des dispositions des articles L621-8 et L621-9 du Code de Commerce ;*

*Ordonne le dépôt immédiat du procès-verbal de désignation du représentant des salariés ou à défaut du procès-verbal de carence au Greffe de ce Tribunal ;*

*Dit que le débiteur établira dans les huit jours de la présente décision la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours ainsi que des instances en cours auxquelles il est parti ;*

*Dit que cette liste sera remise au liquidateur et déposée au Greffe par le débiteur ;*

*Impartit aux créanciers conformément à l'article R.622-24 du Code de commerce, pour la déclaration de leur créance, un délai de deux mois à compter de la publication au BODACC du présent jugement ;*

*Fixé à dix mois, à compter du terme du délai impartit aux créanciers pour déclarer leur créance, le délai pour l'établissement de la liste des créances déclarées, conformément aux articles L.624-1 et R.624-2 du Code de commerce ;*

*Dit que la publicité du présent jugement sera effectuée sans délai nonobstant toute voie de recours ».*

En application de l'article L.642-18 et des articles 268 et suivants du Décret du 28 Décembre 2005 devenu R.642-22 du Code de Commerce Maître LOUIS est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 22 mars 2021, l'exposant requiert à Monsieur le Juge commissaire de vouloir bien l'autoriser à vendre aux enchères les biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur RAHEM en un seul lot de vente sur la mise à prix de CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MONTANT

Etant précisé que MONSIEUR RAHEM a acquis lesdits biens suivant acte de Maître Capucine FERRAUD, notaire à MARSEILLE, le 25 Mai 2013 moyennant le prix principal de 190.000 euros.

Par ordonnance rendue en date du 17 Septembre 2021, Le Juge commissaire au Tribunal de commerce de Marseille a ordonné la vente selon les formalités de publicité prévues aux articles R.322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Suite au dépôt d'un requête en omission de statuer au Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 28 Septembre 2021, une ordonnance a été rendue le 20 Octobre 2021 précisant la mise à prix fixée à 100.000 euros avec faculté de baisse du tiers en cas de carence d'enchères.

C'est en vertu de cette décision publiée le 26 Octobre 2021 Volume 2021 S – N° 132 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

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

### **D'après le titre de propriété – Désignation de l'entier immeuble**

Monsieur \_\_\_\_\_ est propriétaire dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13011 Traverse de la Penne dénommé "CAP NATURE" composé de trois bâtiments, dénommés "Bâtiment N", "Bâtiment O" et "Bâtiment P".

Cadastré :

- Section 868 W n° 63 – lieudit Traverse de la Penne – pour une contenance de 18a 68ca,

- Section 868 W n° 67 – lieudit Traverse de la Penne – pour une contenance de 39a 58ca,

Section 868 W n° 81 – Lieudit Petite Route d'Aubagne -pour une contenance de 68ca,

Soit une contenance totale de 00 ha 58 a 94 ca.

Total surface : 00 ha 58 a 94 ca.

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établie aux termes d'un acte reçu par Maître Capucine FERAUD, Notaire à MARSEILLE, le 17 décembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4ème le 20 décembre 2012 volume 2012P numéro 6054.

### **Désignation des parties privatives mises en vente**

#### **Lot numéro soixante-neuf (69) :**

Un appartement, portant la référence commerciale N19 de type 3, situé au premier étage du Bâtiment N, composé d'une entrée, séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains avec w.-c. un dégagement, et la jouissance exclusive d'une terrasse.

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4):**

Un garage simple portant la référence commerciale 4  
Et les treize /dix millièmes (13 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 5 mars 2021, le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que l'appartement est situé Résidence CAP NATURE – Bâtiment N – 1<sup>er</sup> Etage – 180 Traverse de la Penne – 13011 MARSEILLE.

L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage (porte N19) est composé d'une entrée distribuant :

- Un séjour/cuisine,
- Une chambre,
- Une pièce d'eau/wc

**ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure multipoint et d'un judas.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture présentant quelques traces noirâtres.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Elle est équipée :

- D'un téléphone/interphone avec ouvre porte,
- Un tableau électrique avec compteur LINKY, d'un disjoncteur, de fusibles le tout protégé par une porte métallique,
- Un thermostat d'ambiance.

**SEJOUR/CUISINE**

Cette pièce est éclairée d'une part par une porte fenêtre, cadre anodisé double battant protégée à l'extérieur par des volets coulissants s'actionnant à l'aide d'une manivelle et d'autre part par une porte-fenêtre cadre PVC, battant unique, protégée à l'extérieur par un volet s'actionnant à l'aide de commande électrique.

### **Côté cuisine**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture en état d'usage et pour partie d'une crédence inox à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Cette cuisine équipée est composée d'une cuve PVC, surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, encastrée dans un plan stratifié, dans lequel est également encastré une plaque de cuisson 2 feux.

Sous cette partie, nous trouvons :

- o Un espace pour le four,
- o Des tiroirs façades laquées beiges,
- o Une série de placards muraux assortis,
- o Ainsi qu'une hotte aspirante.

Sur le mur faisant face à la porte-fenêtre, nous trouvons :

- Un frigo encastré protégé par des portes façades laquées,
- Ainsi qu'un plateau stratifié sous lequel est installé le lave-vaisselle,

Au-dessus de ce plan de travail :

- o Un espace pour le four micro-onde,
- o Ainsi qu'un placard, porte basculante façade laquée,
- o Une VMC,
- o Un élément de chauffage central.

Partie du séjour agrandi (ancienne chambre)

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage avec stigmates d'une cloison démolie.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements :

- Un grand placard à usage de rangement et de penderie dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.
- Un élément de chauffage.

## **CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre PVC battant unique protégé à l'extérieur par un volet roulant en bois manuel battant unique.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture bicolore présentant des traces d'occupation.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Equipements : Un grand placard à usage de placard et de penderie dont la fermeture est assurée par deux portes coulissantes.

L'intérieur de ce placard est aménagé de planches et de casiers à usage de rangement.

## **PIECE D'EAU / WC**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

Les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon en état d'usage.

Equipements :

- Un WC chasse basse,
- Un espace douche composé d'un receveur, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche et pommeau de douche, avec vitre anti éclaboussure,
- Une vasque surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, sous laquelle se trouve deux tiroirs façades marron,
- Un miroir,
- Un sèche-serviette électrique,
- Un placard dans lequel se trouve une machine à laver, ainsi qu'un sèche-linge.



### **PETIT COULOIR DE DISTRIBUTION**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

### **BALCON**

Le séjour ouvre sur un grand balcon au sol carrelé.

Ce balcon est délimité par un garde-corps d'usage.

Cet appartement est vacant depuis plusieurs mois.

Les différentes pièces ne sont pas meublées à l'exception d'un buffet dans le séjour, d'une machine à laver et d'un sèche-linge dans la salle de bains.

### **LOT N° 4 - GARAGE**

Ce garage est situé au sous-sol de l'immeuble.

Il est identifié par le numéro 4 peint sur la porte basculante.

Cette porte est maintenue fermée à l'aide d'un sabot.

Une fois ouvert le box est vide.

Le sol est recouvert d'une chappe de ciment en bon état d'usage.

La superficie de l'appartement est de 49,58 m2 selon certificat de superficie établi par Monsieur NASRATY.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille en date du 01 Avril 2021 - Direction Générale de l'Urbanisme - est 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 Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

## **Situation d'occupation**

Lors de sa visite, le voisinage a indiqué à Maître Franck MASCRET que 'l'appartement est vacant depuis de nombreux mois ».

Les différentes pièces de l'appartement ne sont pas meublées, à l'exception d'un buffet dans le séjour, d'une machine à laver et d'un sèche-linge dans la salle-de-bains.

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

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

Lesdits biens appartiennent à Monsieur Stéphane, Gilles pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes c. Maître Capucine FERAUD, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Gilbert FERAUD, Capucine FERAUD et Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI dont le siège est à MARSEILLE, 2A boulevard de Louvain, le 28 Mai 2013 de :

La Société dénommée VILLA REYNARDE, société civile de construction vente, au capital de 1000,00 euros, dont le siège est à MARSEILLE 13008 ?583 avenue du Prado, identifiée au SIREN sous le numéro 521384297 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Moyennant le prix de 190.000,00 euros.

Une copie de cet acte a été publiée au 4<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 28 Mai 2013 Volume 2013 P – N°2637.

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

Une note sur l'origine de propriété antérieure et plus antérieure concernant lesdits biens est annexée à la fin du 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 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 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 précité 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 est le Cabinet D4 IMMOBILIER, dont le siège est sis 7 Impasse Pistou 13009 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<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 (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 sis dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, dénommé CAP NATURE, situéo MARSEILLE 13011, Bâtiment N 19 – 1<sup>er</sup> étage – 180 Traverse de la Penne, consistant en :

**- Le lot numéro soixante-neuf (69)** : Un appartement, portant la référence commerciale N19 de type 3, situé au premier étage du Bâtiment N, composé d'une entrée, séjour-cuisine, deux chambres, une salle de bains avec w.-c. un dégagement, et la jouissance exclusive d'une terrasse. Sa surface Loi Carrez est de 49,58 m2.

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

**- Le lot numéro quatre (4)** : Un garage simple portant la référence commerciale 4.

Et les treize /dix millièmes (13 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

### **SUR LA MISE A PRIX DE 100.000,00 EUROS – CENT MILLE EUROS – AVEC FACULTE DE BAISSSE DE TIERS 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 DU Juge de l'Exécution dudit Tribunal, Salle Borély, rez-de-chaussée, Place Monthyon, 13006.

### **A l'audience du Jeudi 03 FEVRIER 2022 à 09h30**

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 conditions de vente, 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 15 novembre 2021.