

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CODE DE L'EXECUTION  
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III  
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III  
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par Maître **Béatrice DELESTRADE**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 –destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement et d'une cave sis MARSEILLE (13015) 12 Chemin de la Madrague Ville.

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

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La **SAS LES MANDATAIRES**, mission conduite par Maître **Michel ASTIER**, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 50 Rue Sylvabelle agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître **Béatrice DELESTRADE**, 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 constituée.

### **A L'ENCONTRE DE :**

## **CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

[REDACTED] a effectué au greffe du tribunal une déclaration de cessation des paiements le 10 mars 2021 par l'intermédiaire de son président en exercice [REDACTED]

[REDACTED] avait pour objet l'accompagnement de personnes en difficulté pour les aider à retrouver un emploi ou un logement.

Ses revenus étaient constitués quasi-exclusivement de subventions du Conseil Département des Bouches-du-Rhône qui n'a pas renouvelé la convention qui les liait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

De ce fait, [REDACTED] se trouve dans l'incapacité totale de continuer à fonctionner.

Elle emploie seize salariés et estime son passif échu et à échoir à la somme de 179 620 euros.

Cette situation a été confirmée par le Président, le Directeur et la représentante des salariés lors de l'audience du 23 mars 2021.

Monsieur le Procureur de la République a requis que soit directement prononcé la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Par jugement en date du 30 Mars 2021, le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- Constaté l'état de cessation des paiements de [REDACTED]
- Ouvert une procédure de LIQUIDATION JUDICIAIRE,
- Fixé la date de la cessation des paiements au 1<sup>er</sup> mars 2021,
- Désigné Monsieur Pierre MARTELLA, Juge, en qualité de Juge Commissaire
- Désigné la SAS LES MANDATAIRES, prise en la personne de Me Michel ASTIER, en qualité de LIQUIDATEUR ;

- Dit que le liquidateur établira dans le mois de sa désignation un rapport sur la situation du débiteur ;
- Désigné Me FLECK, commissaire-priseur, aux fins de dresser l'inventaire prévu à l'article L622-6 du Code de commerce et d'effectuer la prise des actifs du débiteur ;
- Invité le Comité d'Entreprise, ou, à défaut, les délégués du Personnel, ou, à défaut, les salariés, à désigner un représentant des salariés ;
- Fixé à 18 mois le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée ;
- Fixé à 15 mois à compter du présent jugement le délai pour l'établissement de la liste des créances ;
- Ordonné l'accomplissement des publicités légales,
- Déclaré les dépens frais privilégiés de la procédure de liquidation judiciaire.

En application des articles L.642-18 et suivants, R. 642-22 et suivants du Code de Commerce, L. 322-5 et suivants, R. 322-31 et suivants du Code des Procédures civiles d'Exécution, Maître Michel ASTIER est tenu de réaliser l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 12 Avril 2022, l'exposant a sollicité du Juge Commissaire l'autorisation de vendre les biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Par ordonnance en date du 10 Mai 2022, Madame le Juge Commissaire a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Une requête en rectification d'erreur matérielle a été déposée auprès du Juge Commissaire le 16 Mai 2022 en vue de la publication de ladite ordonnance au 3<sup>ème</sup> bureau du service de Publicité Foncière de Marseille.

Une ordonnance a été rendue le 13 Juin 2022.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 3<sup>ème</sup> bureau le 8 Juillet 2022 volume 2022 S n° 149 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***

Lesdits biens sont situés dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 15ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13015) 12 Chemin de la Madrague Ville.

En façade sur le chemin vicinal ordinaire numéro 12 de la Madrague Ville et sur la Traverse Maritime à l'angle de ces deux voies.

Figurant au cadastre de Marseille section 900 D n° 40 – lieudit 381 Chemin de la Madrague Ville – pour une contenance de 02ha 38a 04ca.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHABERT, notaire à MARSEILLE, le 16 avril 1980 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER, le 25 juillet 1980 volume 3112 numéro 6.

**Portant sur les lots de copropriété suivant(s) :**

**Lot numéro cent quarante-cinq (145)**

Dans le bâtiment C, escalier 2,

Au premier étage à gauche, un appartement de type 1 BIS composé d'un studio, un laboratoire culinaire, un cabinet de toilette, dégagement, un water-closet, rangement.

Et les cent soixante-cinq /cent millièmes (165 /100000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trois cent quatre-vingt-dix-neuf (399)**

Dans le bâtiment C, escalier 2 au deuxième sous-sol, une cave numéro 399.

Et les cinq /cent millièmes (5 /100000èmes) des parties communes générales.

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

Maître VERSINI, Huissier de Justice à Marseille, a établi le 13 juin 2022 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que le bien est situé 381 Chemin de la Madrague Ville — Bâtiment C, Escalier 2 — premier étage droite (gauche en montant) —13015 MARSEILLE

On accède à ce logement par une porte palière en bois en mauvais état apparent, équipée de trois verrous

Ce logement est composé d'un hall d'entrée avec deux placards, ouvrant sur une salle d'eau ainsi qu'un couloir distribuant une cuisine ouverte sur le séjour.

**HALL D'ENTREE**

Sol : dalles de PVC en mauvais état apparent ; celles-ci sont recouvertes de peinture.

Plinthes sur les murs à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

**Equipements :**

Un premier placard côté droit, aménagé d'un système d'étagères ;

Un second placard côté gauche, aménagé d'une d'étagère avec penderie.

**SALLE D'EAU**

Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : PVC en mauvais état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en mauvais état.

Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

**Equipements :**

Un WC chasse basse

Un évier fixation murale surmonté d'un robinet mélangeur

Un receveur à douche avec robinetterie complète et parois faïencées.

## **COULOIR**

Sol : dalles de PVC en mauvais état (recouvertes de taches peinture).  
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.  
Murs : revêtement peinture à l'état d'usage.  
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

## **CUISINE**

Cet espace est éclairé au moyen d'une ouverture de la cloison côté séjour.  
Sol : PVC en mauvais état apparent.  
Murs : revêtement peinture récent, à l'état d'usage.  
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

### **Equipements :**

Un évier émaillé surmonté d'un robinet mélangeur ; parois faïencées  
Une arrivée de gaz  
Un meuble sous évier.

## **SEJOUR**

Cet espace est éclairé par deux fenêtres, montants en bois, chacune à double battant, simple vitrage, fermées à l'extérieur par des volets pliants métalliques à l'état d'usage. Je note qu'un carreau vitré est fissuré.

Sol : dalles de PVC en mauvais état apparent ; celles-ci étant recouvertes de salissures et de diverses taches de peinture.  
Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.  
Murs : revêtement peinture récent à l'état d'usage.  
Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Le certificat de superficie établi par Monsieur Maxime NASRATY le 13 juin 2022 stipule une superficie de 27.68 m2.

## **LOT N° 399 - CAVE**

Cette cave, située dans le Bâtiment C2 au 2<sup>ème</sup> sous-sol, n'est pas identifiable.

## **SITUATION D'OCCUPATION**

Les lieux sont occupés par [REDACTED], selon contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> Août 2020 annexé au procès-verbal de description qui stipule un loyer mensuel de 400 euros hors taxes et hors charges et une provision mensuelle pour les charges de 60 euros par mois »

## **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – 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 Marseille 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 CAMPANA, Notaire à Marseille, le 13 juin 2019 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 31.300 € payé comptant le jour de la vente.

Une copie de cet acte a été publiée au Bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 26 Juillet 2019 volume 2019 P n° 5419

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

Les biens et droits immobiliers, appartenait à la [REDACTED] par suite l'apport effectué à la société en nue-propriété de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître PAGES notaire à APT, le 4 mai 1999  
Audit acte le bien a été évalué en pleine propriété à la somme de 90.000 francs.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 9 septembre 1999 volume 1999P, numéro 5911.

L'usufruit réservé au profit de [REDACTED] est sans objet par suite de leur décès survenu respectivement le 15 mai 2008 et le 5 février 2009, ainsi déclaré.

## **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 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 est le Cabinet SL IMMOBILIER – 254 Rue Paradis – 13006 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 :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique
- 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,
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
- 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,
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
- 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,
- 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.
- 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,
- 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 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 un appartement et 'une cave sis MARSEILLE (13015) 12 Chemin de la Madrague Ville.

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 sur une mise à prix de **TRENTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

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 22 Août 2022.