

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 D'JOURNO GUILLET & 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'une maison d'habitation sise 41 Route Nationale à BEZENET (03170).

SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE 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 :

Maître **Michel ASTIER**, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 1 Rue Roux de Brignoles 13286 Marseille Cedex 6 agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire

[REDACTED]

A ces fonctions nommé par jugement du 26 janvier 2016 du Tribunal de Grande Instance de Marseille (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat Maître **Béatrice DELESTRADE**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & 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 :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

[REDACTED]

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Sur la Commune de BEZENET (03170) – 41 Route Nationale – une maison d'habitation comprenant :

- Cave sous partie,
- Rez-de-chaussée avec salle à manger-séjour, cuisine, salle de bains, WC, garage, véranda,
- Etage de quatre chambres, couloir, salle de bains, wc,
- Grenier au-dessus,
- Cour derrière, passage sur le côté et puits à eau,
- Jardin séparé auquel on accède par un passage commun.

L'ensemble cadastré :

- Section AE n° 326 – lieudit Le Vignot – pour une contenance de 01a 23ca (sol-maison),
- Section AE n° 338 – lieudit Le Vignot – pour une contenance de 49ca (jardin)
- Section AE n° 436 – lieudit Route Nationale – pour une contenance de 5a 67ca (jardin),
- Section AE n° 437 – lieudit Le Vignot – pour une contenance de 1a (jardin)
- Section AE n° 438 – lieudit Route Nationale – pour une contenance de 34ca (jardin)

- Section AE n° 439 – lieudit Route Nationale – pour une contenance de 95ca (jardin)
- Section AE n° 440 – lieudit Le Vignot – pour une contenance de 6a 42ca (jardin)
- Section AE n° 441 – lieudit Route Nationale – pour une contenance de 8a (jardin)
- Section AE n° 338 – lieudit Route Nationale – pour une contenance de 49ca
- Soit une contenance totale de 16a 67ca

D'après le procès-verbal de description

Maître Clotilde SORBARA, Huissier de Justice Associé à GANNAT a établi le 4 décembre 2018 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que les lieux sont inoccupés depuis plusieurs années et vides de toutes personnes et de tous meubles.

La propriété est constituée d'une maison d'habitation ancienne, vétuste, non rénovée, en bordure de nationale et de parcelles de terres à usage de jardin, non attenantes.

La maison est composée au rez-de-chaussée d'une entrée directe dans le séjour, petite cuisine attenante, salle de bains, WC, cour couverte et garage et au 1^{er} étage de 4 chambres, couloir, salle d'eau, WC et au-dessus un grenier et une petite cave.

L'ensemble de la maison est vétuste, les revêtements sols, murs et plafonds sont anciens ainsi que les sanitaires.

La superficie habitable est de 105 m2 sur deux niveaux.

Elle est équipée d'un chauffage au gaz avec chauffe-eau et radiateurs.

La construction est antérieure à 1949.

Il n'y a pas de double vitrage et la maison est raccordée à l'assainissement collectif.

La façade est en ciment brut avec quelques petites fissures apparentes et une partie est peinte.

Les volets sont en métal rouillé pour certains et ceux de deux chambres à l'étage ont des volets électriques.

La toiture est constituée de tuiles mécaniques anciennes.

Les chéneaux sont vétustes ; il y a une cheminée avec insert dans le séjour.

Le jardin est en partie clôturé ; le portail du jardin est ancien et rouillé.

Il n'existe pas de cave mais un garage attenant.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de BZENET le 29 Août 2018 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Rappel de servitudes

Etant ici précisé qu'il existe une servitude de canalisation d'eau sur la parcelle section AE n° 326 au profit de la parcelle AE n° 327 suivant un acte reçu par TOURNU, Notaire à VILLEFRANCHE D'ALLIER (Allier) le 30 Avril 1992 publié au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 18 juin 1992 volume 92 P n° 1973.

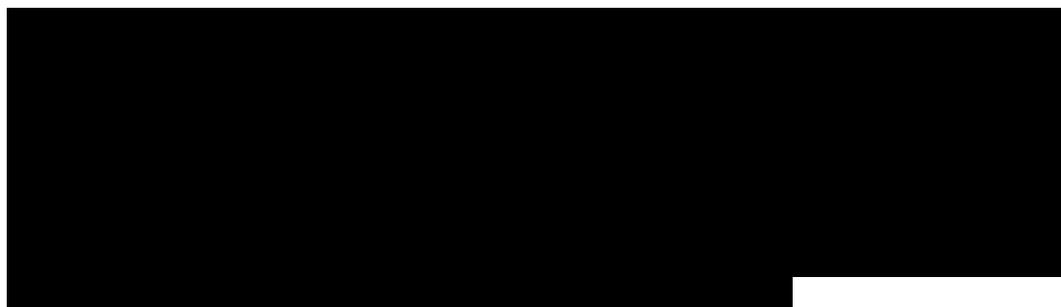
Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de MONTLUCON 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 la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître SWARTEBROEKX, Notaire à NERIS-LES-BAINS le 7 décembre 2006 de :



Moyennant le prix de 269.000 €

Une copie de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 15 janvier 2007 volume 2007 P n° 171.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note est annexée en fin du 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 DE GRANDE INSTANCE 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 DE GRANDE INSTANCE 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 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 (débiteur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une d'une maison d'habitation sise 41 Route Nationale à BEZENET (03170).

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 DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de **QUARANTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE 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 23 Avril 2019.