

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**Code des Procédures Civiles d'Exécution
Titres Ier et II du Livre II
Articles R.742-27 et suivants du code de la Consommation**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, 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 de type 1 situé au 1er étage du bâtiment Cl, à droite en sortant de l'ascenseur, portant le n° C1.14 et d'un box garage situé au sous-sol du bâtiment Cl portant le n° 30 sur le plan des sous-sols sis à LA CIOTAT dans la copropriété, dénommée « LE CLOS CARDAMONE » quartier des Séveriers, lieudit la Salle en bordure de l'Avenue de la Tèse, faisant angle avec le chemin du Roumagoua,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section CD_numéro_2043 pour une contenance de	36 a 90 ca
Section CD numéro 2134 pour une contenance de	5 ca
Section CD n° 2136 pour une contenance de	<u>Zca</u>
Soit une contenance totale de	37 a 02 ca

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître **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]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 12 avril 2018, [REDACTED] a saisi la Commission de Surendettement des Particuliers des BOUCHES DU RHONE d'une demande de traitement de sa situation de surendettement.

La demande a été déclarée recevable le 13 décembre

Par courrier reçu le 15 mai 2019, la Commission de Surendettement a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de [REDACTED].

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

A l'audience, [REDACTED] représenté par son conseil a déclaré qu'il était d'accord avec une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Il expose que ses revenus s'élèvent à 1570,41 euros, e les charges à 1683,50 euros.

Par écritures déposées le 29 janvier 2020, la SA Compagnie Européenne de Garantie et de Cautions a demandé que ses créances soient fixées aux sommes suivantes :

- 206.158,84 euros au titre du prêt IMMO Ecureuil,
- 148.562,77 euros au titre du prêt CONCEPTO.

Elle s'en est remise à justice sur les mesures de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Aucune autre partie n'a comparu.

Il résulte de l'état descriptif de la situation du débiteur et des pièces qu'il a communiqué à l'audience, notamment l'avis d'imposition 2020 au titre de l'impôt sur le revenu, que les ressources et charges mensuelles s'établissent respectivement à 1570,41 euros, et 1683,50 euros dont mensualité de remboursement des impôts 22 euros, forfait de base 551 euros, forfait habitation 106 euros, forfait chauffage 75 euro., pension alimentaire 600 euros.

Les ressources ne permettent pas de dégager une capacité de remboursement.

Le montant total du passif s'élève à 516.572,20 € et le débiteur âgé de 50 ans ouvrier, ne peut espérer une amélioration de sa situation financière.

Par jugement en date du 24 Février 2021 le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- o Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de [REDACTED],
- o Dit que le présent jugement entraîne la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions des rémunérations consenties par celui-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires, la suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur à l'exception de celles fondées sur un jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du Code Civil.
- o Désigné Me Jean-Charles HIDOUX en qualité de mandataire afin de procéder à un bilan économique et social,
- o Dit que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant un avis dans le délai de 15 jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- o Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de 2 mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- o Dit que le mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale du débiteur, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif.

Par courrier reçu au Greffe du Tribunal Judiciaire le 10 Juin 2022 Maître HIDOUX a tenu informé le Tribunal des difficultés à effectuer sa mission.

Par ordonnance en date du 16 juin 2022, le Tribunal Judiciaire de Marseille a désigné Maître Eric VERRECCHIA en qualité de liquidateur aux lieu et place de Maître Jean-Charles HIDOUX.

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 30 septembre 2022

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

A l'audience [REDACTED] a indiqué que ses revenus et charges s'établissaient à la somme de 1.560 € et 1.683,50 € et a précisé qu'il était d'accord avec une procédure de liquidation judiciaire.

Par courrier recommandé, le centre des finances publiques de Pertuis a adressé l'état de sa créance à la somme de 1.000,83 €.

La SA Compagnie Européenne de Garantie et Cautions a comparu mais n'a pas conclu.

En application de l'article R.742-17 du Code de la Consommation, les créances ont été arrêtées à la somme de 354.731,61 €.

Par jugement en date du 1^{er} Février 2023, le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- Arrêté les créances à l'encontre de [REDACTED],
- Prononcé la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de [REDACTED],
- Désigné Maître VERRECCHIAZ en qualité de liquidateur,
- Dit que le liquidateur dispose d'un délai de 12 mois pour vendre les biens du débiteur à l'amiable ou organiser une vente forcée,
- Dit que le liquidateur procédera à la répartition du produit des actifs et désintéressera les créanciers selon leur rang,
- Dit que le liquidateur devra dans le délai de trois mois suivant la liquidation déposer un rapport sur les opérations de réalisation des actifs et répartition du prix.

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation ne peuvent être mises en place car le débiteur se trouve dans une situation irrémédiablement compromise dans la mesure où il est propriétaire d'un immeuble.

Il s'avère que Monsieur CASTEL est propriétaire :

SUR LA COMMUNE DE LA CIOTAT (13600) et d'après le titre de propriété

Dans la copropriété, dénommée « LE CLOS CARDAMONE » en cours de construction sur une parcelle de terrain sise sur le territoire de la Commune de LA-CIOTAT, (Bouches-du-Rhône), quartier des Séveriers, lieudit la Salle en bordure de l'Avenue de la Tèse, faisant angle avec le chemin du Roumagoua,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section CD_numéro_2043 pour une contenance de	36 a 90 ca
Section CD numéro 2134 pour une contenance de	5 ca
Section CD n° 2136 pour une contenance de	<u>7ca</u>
Soit une contenance totale de	37 a 02 ca

Du lot 30 (box garage) et du lot 95 (appartement)

Par requête en date du 21 Février 2023, Maître VERRECCHIA a demandé au Tribunal l'autorisation de vendre aux enchères lesdits biens et droits immobiliers aux enchères en un seul lot sur la mise à prix de 100.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.

Par jugement en date du 22 Mai 2024 le Tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de ce jugement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 18 juillet 2024 volume 2024 S n° 00189 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

Dans la copropriété, dénommée « LE CLOS CARDAMONE » en cours de construction sur une parcelle de terrain sise sur le territoire de la Commune de LA-CIOTAT, (Bouches-du-Rhône), quartier des Séveriers, lieudit la Salle en bordure de l'Avenue de la Tèse, faisant angle avec le chemin du Roumagoua,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section CD_numéro_2043 pour une contenance de	36 a 90 ca
Section CD numéro 2134 pour une contenance de	5 ca
Section CD n° 2136 pour une contenance de	<u>Zca</u>
Soit une contenance totale de	37 a 02 ca

Dépendant d'un ensemble immobilier plus important dénommé : groupe d'habitations du Parc de la TESE, lui-même faisant partie de la ZAC DU DOMAINE DE LA TESE, dont il sera parlé ci-après.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Me Michel BLANC, notaire à LA CIOTAT, le 16 octobre 2009 dont une expédition a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 Novembre 2009 volume 2009 P n° 8868.

Modifié suivant acte reçu le 21 janvier 2010 publié le 11 février 2010 volume 2010 P n° 1406.

Le lot numéro TRENTE (30) formé par :

La propriété divise et particulière d'un box de garage situé au sous-sol du bâtiment Cl portant le n° 30 sur le plan des sous-sols des bâtiments Cl, C2 et C3 annexé au règlement de copropriété et portant le n° 9395 sur le plan ci annexé

Avec les 15/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'ensemble immobilier,

Avec les 44/10.000èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment Cl,

Avec les 49/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur du bâtiment Cl,

Avec les 43/10.000èmes indivis des charges de Hall, Escalier, Minuterie du bâtiment C 1,

Avec les 145/10.000èmes indivis des charges d'entretien du sous-sol des bâtiments Cl, C2 et C3.

Le lot numéro QUATRE-VINGT-QUINZE (95) formé par :

La propriété divise et particulière d'un appartement de type 1, situé au 1er étage du bâtiment Cl, à droite en sortant de l'ascenseur, portant le n° C1.14 sur le plan ci annexé, comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC,

Avec les 103/10.000èmes indivis des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Avec les 308/10.000èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment Cl

Avec les 364/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur du bâtiment Cl.

ZAC DU DOMAINE DE LA TESE

L'ensemble immobilier objet des présentes est compris dans la Zone d'Aménagement Concerté du domaine de la TESE créée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de LA CIOTAT du 29 janvier 2007 numéro 24, rendue exécutoire le 1^{er} février 2007, en vue de permettre l'aménagement d'un ensemble de 300 logements environ répartis en habitat individuel (110 logements individuels environ) et habitat collectif(190 logements collectifs environ) et une résidence pour personnes âgées de 80 logements environ .

Cette délibération approuve le dossier de la ZAC indique que l'aménagement et l'équipement de cette zone seront confiés à une personne privée selon les stipulations d'une convention, et précise enfin que :

- les règles d'urbanisme qui s'appliquent à cette ZAC sont prévues dans le PLU
- les constructions à édifier à l'intérieur de la zone seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement compte tenu du programme des équipements publics comportant d'importants aménagements de voirie , réseaux divers ainsi qu'une participation forfaitaire à la réalisation et l'extension de locaux scolaires environnants.

Aux termes d'une délibération en date du 24 septembre 2007 numéro 31, rendue exécutoire le 27 septembre 2007,

Le Conseil Municipal de la Commune de LA CIOTAT a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC DU DOMAINE DE LA TESE ainsi que le programme des équipements relevant de la compétence de la ville de LA CIOTAT et a dit que les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de ladite ZAC sont exclues du champ d'application du droit de préemption urbain.

Il est précisé que le programme permettra l'aménagement de 390 logements environ répartis en habitat collectif (210 environ) et individuel (100 environ) et une résidence de personnes âgées de 80 équivalents logements, le programme comprendra entre autres :

- 80 logements environ dans le cadre de la résidence pour personnes âgées financés par des prêts locatifs sociaux ou des prêts locatifs à usage social

- 20 logements environ financés par des prêts locatifs sociaux (si la résidence pour personnes âgées ne pouvait être réalisée, le programme de construction comporterait alors au minimum 20 % de logements locatifs sociaux)
- 16 logements environ proposés en accession à couts maîtrisés afin de répondre à la demande de la Ville de La Ciotat qui souhaite, dans le cadre de sa démarche de parcours résidentiel avec accession à la propriété,

Que cette opération d'ensemble comporte des logements cessibles à des prix inférieurs à ceux du marché, destinés à accueillir sous conditions de ressources des primo accédants ou des occupants du parc Social ou privé dégradé.

Enfin cette délibération vise l'arrêté préfectoral portant publication du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en date du 23 février 2004.

Aux termes d'une délibération en date du 24 septembre 2007 numéro 32 rendue exécutoire le 27 septembre 2007 le Conseil Municipal de la Commune de LA CIOTAT a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC

Aux termes d'une délibération en date du 29 juin 2007 la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a émis un avis favorable sur les équipements publics de ladite ZAC relevant de la compétence de Marseille Provence Métropole.

Aux termes d'une délibération en date du 24 septembre 2007 numéro 33 rendue exécutoire le 27 septembre 2007 le Conseil Municipal de la Commune de LA CIOTAT a confié à la SNC GEORGE V PROVENCE, l'aménagement de la ZAC -La concession d'aménagement de la ZAC DU DOMAINE DE LA TESE a été conclue entre la Commune de LA CIOTAT et la SNC GEORGE V PROVENCE le 11 octobre 2007 et rendu exécutoire le 15 octobre 2007. L'article 5-3 du traité de concession d'aménagement prévoit qu'une convention entre la ville de LA CIOTAT et l'Aménageur fixera les modalités et i conditions de cession des 16 logements à des prix inférieurs au prix du marché, destinés à accueillir, sous conditions de ressources

GRUPE D'HABITATIONS DU PARC DE LA TESE

L'ensemble immobilier objet des présentes fait partie du groupe d'habitation du Parc de la Tèse qui a fait l'objet d'un cahier des charges suivant acte reçu par Me Michel BLANC le 26 novembre 2008 et dont une copie authentique a été publiée au 3^e bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 janvier 2009 vol 09P n° 156.

Aux termes du même acte, il a été établi les statuts de l'association syndicale libre des propriétaires dudit groupe d'habitations.

L'acquéreur devient membre de plein droit de cette association syndicale libre, qui a pour objet l'entretien des biens communs à tous les propriétaires du groupe d'habitations, notamment voies, espaces verts, piscine, placette, canalisations, réseaux, éclairage public.

Le syndic de la copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus aura seul qualité pour représenter l'acquéreur aux assemblées de l'association syndicale libre du PARC DE LA TESE et y exercera le droit de vote au nom de la copropriété, dans les proportions indiquées au cahier des charges dudit groupe d'habitations.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter les dispositions du cahier des charges du Groupe d'habitations du PARC DE LA TESE et les accepte.

Il déclare avoir une parfaite connaissance de ce cahier des charges et savoir qu'il devra supporter sa quote part dans les charges à compter du jour où le bien sera mis à sa disposition selon le tableau de répartition établi par Monsieur BUZANCAIS géomètre expert à la SEYNE SUR MER annexé audit cahier des charges.

Il est versé ce jour par l'acquéreur la somme de 20 € au titre de provision sur les frais de constitution de l'Association Syndicale Libre du Groupe d'habitations du PARC DE LA TESE ; cette somme sera portée sur un compte spécial ouvert à la comptabilité de l'Office Notarial de Me BLANC notaire à LA CIOTAT, au nom de l'ASL " du PARC DE LA TESE ". Cette somme sera remise au président de l'ASL dès qu'il aura été nommé par l'Assemblée Constitutive

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de justice Associée à Marseille, a établi le 6 septembre 2024 le procès-verbal de description du bien sis à la Ciotat dans la copropriété LE CLOS CARDAMONE dépendant de la liquidation de [REDACTED].

Le bâtiment C du CLOS CARDAMONE est un immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et comprenant un espace de stationnement en sous-sol ; il se trouve au sein du Parc de la Tèse, un quartier résidentiel fermé comprenant plusieurs immeubles d'habitation ainsi que des maisons.

LE LOT NUMERO 95 est un appartement de type 1 situé au 1^{er} étage du bâtiment C1 à droite en sortant de l'ascenseur portant le numéro C1.14 comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre.

ENTREE

La porte comprend un judas ainsi qu'une serrure trois points ; l'entrée est équipée d'un interphone et d'un tableau électrique.

COIN CUISINE

Situé dans l'entrée, il est éclairé par la pièce principale ; son sol est carrelé ; ses murs et son plafond sont recouverts de crépis.

Il est équipé :

- D'un meuble bas de cuisine comprenant un placard deux portes ainsi qu'un espace pour installer un four surmonté d'un évier en inox avec robinet mitigeur et égouttoir latéral et d'une plaque électrique deux feux.
- D'un meuble haut comprenant deux portes avec étagères,
- D'une hotte aspirante de marque FAR.
- D'une crédence collée en matière synthétique effet carrelage,
- D'une VMC

PIECE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à deux vantaux en PVC ouvrant sur l'arrière de l'immeuble et protégée à l'extérieur par un garde-corps en structure métallique avec panneau de verre et main courante en bois ainsi que par un volet roulant métallique à commande manuelle ; il existe un point lumineux en plafond.

Son sol est carrelé ; ses murs et son plafond, sont recouverts de crépis ;

Elle est équipée d'un convecteur électrique de marque ATLANTIC ainsi qu'un placard s'ouvrant par une porte et comprenant un chauffe-eau de marque ATLANTIC.

SALLE D'EAU ET TOILETTES

La pièce est borgne et est éclairée par un point lumineux en plafond ainsi que par des spots lumineux au-dessus du lavabo. Son sol est carrelé. Ses murs et son plafond sont crépis.

Elle est équipée :

- D'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mitigeur avec miroir mural comprenant deux spots lumineux,
- D'un WC avec cuvette, abattant et chasse d'eau avec réservoir,
- D'une cabine de douche fermée par deux parois coulissantes vitrées et deux châssis fixes avec douchette, flexible et robinet mitigeur,
- D'un convecteur électrique de marque ATLANTIC,
- D'une VMC,
- D'un robinet d'arrivée d'eau pouvant permettre de raccorder un lave-linge.

CHAMBRE

Elle est éclairée par une fenêtre à battant unique ouvrant en partie latérale de l'immeuble à l'extérieur par un volet roulant métallique à commande manuelle ainsi que par un point lumineux au plafond.

On y accède par une porte pleine depuis l'entrée, dont un jeu de trois clefs est suspendu à la serrure. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont recouverts de crépis.

La pièce est équipée :

- d'un placard avec étagères et tringles pour suspendre les vêtements, fermé coulissantes,
- d'un convecteur électrique de marque ATLANTIC.

LE LOT NUMERO 33

Il s'agit d'un emplacement de stationnement fermé portant le numéro 95 situé au premier sous-sol du bâtiment C1.

TRES IMPORTANT

Il s'agit d'un appartement et d'un box acquis en VEFA par [REDACTED] en 2009.

Les lieux semblent inoccupés ; ils sont toutefois encombrés de divers meubles et objets.

De manière générale l'appartement est en bon état hormis les stigmates du dégât des eaux relevés dans la salle d'eau ; aucun autre désordre n'est à relever.

Les charges de copropriété s'élèvent à la somme de 200 € par mois.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Romain PIMPA (RPm2) est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 32.86 m2.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de la Ciotat – le 5 Août 2024 est annexé 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 Michel BANC, Notaire à la CIOTAT, le 10 Novembre 2009 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 138.000 €, lequel prix se décompose comme suit :

- Prix de 115.384,62 €
- TVA de 19.60 % de 22.615,38 €

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 26 novembre 2009 volume 2009 P n° 8938.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens appartenant à la [REDACTED] savoir :

- Les constructions : pour les faire édifier,
- Le terrain : comme dépendant d'une plus grande propriété acquise de

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BLANC, Notaire à la Ciotat, le 18 Novembre 2008 publié au 3^{ème} bureau des Hypothèques de Marseille le 10 Décembre 2008 volume 2008 P n° 10402.

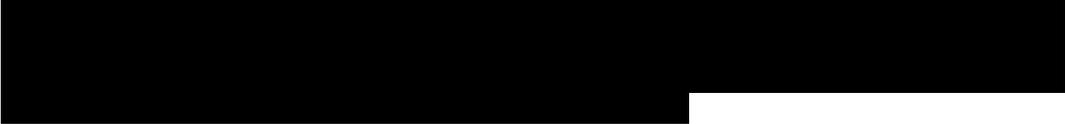
Acquisition moyennant un prix payé comptant, partie à terme.

La [REDACTED] ayant fourni une caution bancaire à l'effet de garantir le paiement du solde du prix, le vendeur a renoncé à l'action résolutoire et à dispenser le Notaire de prendre inscription de privilège de vendeur.

III – ORIGINE ENCORE PLUS ANTERIEURE

Antérieurement la propriété dont est issu l'immeuble appartenait aux [REDACTED]
[REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

[REDACTED]


CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Préemption Urbain de la Commune de LA CIOTAT 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 NEXITY Marseille Prado Vélodrome 22 Rue Léon Paulet à Marseille 13008 – TELEPHONE 04.96.12.11.12.

§ 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^{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 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 (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 consistant en un appartement de type 1 situé au 1er étage du bâtiment Cl, à droite en sortant de l'ascenseur, portant le n° C1.14 et d'un box garage situé au sous-sol du bâtiment Cl portant le n° 30 sur le plan des sous-sols sis à LA CIOTAT dans la copropriété, dénommée « LE CLOS CARDAMONE » quartier des Séveriers, lieudit la Salle en bordure de l'Avenue de la Tèse, faisant angle avec le chemin du Roumagoua,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section CD_numéro_2043 pour une contenance de	36 a 90 ca
Section CD numéro 2134 pour une contenance de	5 ca
Section CD n° 2136 pour une contenance de	<u>7ca</u>
Soit une contenance totale de	37 a 02 ca

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE AUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – rez-de-chaussée - 25 Rue Edouard Delanglade 13006.

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 12 Septembre 2024.

