

**CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

**REGIE PAR LES ARTICLES 1377 DU CPC, 1271 A 1281 DU CPC  
R 322-39 A R 322-49, R 322-61, R 322-62, R 322-66 à R 322-72,  
ET R 322-50 A 322-51 CPCE**

**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 des Criées – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une villa disposant d'un jardin, d'une piscine et des dépendances dénommée Villa les Palmiers sise 5 rue du Centre du 13012 MARSEILLE, cadastré Quartier Saint Julien - Section 877 Y- n°45 pour une superficie de 9 ares 36 centiares.

**SUR UNE MISE A PRIX DE 300.000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART  
PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés ci-après

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

La présente vente est poursuivie à la requête de :

**Maître Michel ASTIER – SAS Les Mandataires**, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, dont l'Etude est sise 50 Rue Sylvabelle - 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de liquidateur de **Madamexxxxxxx**, née le 27 août 1959 à REVIN, de nationalité française, divorcée de Monsieur François DAVINO par jugement en date du 10 janvier 2001, non remariée, demeurant et domiciliée 5 rue du Centre – 13012 MARSEILLE.

A ces fonctions nommé par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 10 Avril 2007 prononçant le redressement judiciaire de **Madame xxxxxxxx**et par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 3 Juillet 2007 prononçant la liquidation judiciaire de **Madame Véronique FORNASARI**.

Faisant élection de domicile au Cabinet de **Maître Béatrice DELESTRADE**, Avocat associé de la **SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIES**, inscrit au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil à MARSEILLE (13006) - Tel : 04.91.37.88.77 - Fax : 04.96.10.11 13006 Marseille, qui se constitue sur le présent et ses suites.

### **EN PRESENCE DE :**

**Madame Régine Maryse Jeanne KURKDJI**, née le 10 août 1950 à Marseille, de nationalité française, retraitée, épouse de Monsieur Daniel, Guy, Emile, LEMASSON avec lequel elle est mariée en uniques noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 9 septembre 1972 à SALON DE PROVENCE, demeurant et domiciliée 86 Impasse des Cyclamens, Les Collines de Valescure – 83700 SAINT RAPHAEL (VAR).

**Madame Marie-France Jacqueline KURKDJI**, née le 8 juillet 1952 à Vitrolles, de nationalité française, retraitée, divorcée en uniques noces de Monsieur Jean-François MONTAGUT, non remariée, demeurant et domiciliée 41 avenue Antoinette de Beaucaire – 13380 VELAUX.

Ayant toutes deux Maître **Virginie SAPAZIAN** pour Avocat dans la procédure de licitation partage.

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

Jean KURDJI est décédé le 13 septembre 2004, sans héritier réservataire, en l'état d'un testament en date du 17 février 2004 consenti à Véronique FORNASARI aux termes duquel cette dernière était instituée légataire universelle.

Monsieur KURDJI était lui-même devenu propriétaire des  $\frac{3}{4}$  indivis en pleine propriété d'un bien immobilier sis à MARSEILLE, 5 Rue du Centre (13012) suite à diverses mutations ; le quart indivis restant étant la propriété de Félix KURDJI.

Ce dernier est décédé le 4 août 2006, puis son conjoint survivant Augusta SERES. Régine et Marie-France KURDJI, héritières réservataires, sont ainsi devenues propriétaires du quart indivis en pleine propriété de ce bien.

Par exploit d'huissier en date des 21 et 28 juillet 2020, Me Michel ASTIER, mandataire judiciaire agissant en qualité de liquidateur de Véronique xxxx a fait assigner Régine et Marie-France KURDJI devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE aux fins de voir :

1. Ordonner l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre elles et Madame Véronique xxxxx à la suite du décès de Monsieur Jean KURDJI,
2. Désigner tel Notaire qu'il plaira pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage, Préalablement au partage,
3. Ordonner la vente aux enchères publiques sur licitation du bien immobilier situé à MARSEILLE (13012) Rue du Centre n°5, dénommé VILLA LES PALMIERS, consistant en une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, percée au rez-de-chaussée d'une porte et d'une fenêtre et à l'étage de deux fenêtres, ledit bien cadastré Quartier Saint-Julien Section 877 Y N45, pour une superficie de 9 ares 36 centiares, sur une mise à prix de 300.000,00 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence,
4. Déclarer les frais et les dépens de la présente instance privilégiés de partage payables en déduction du prix de vente, les frais préalables de vente qui seront taxés devant le Tribunal judiciaire de Marseille étant pris en charge par l'adjudicataire futur en sus de son prix,
5. Ordonner la vente aux enchères publiques sur licitation du bien immobilier visé ci-dessus,
6. Dire et juger que la publicité sera conforme aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution en matière de saisie immobilière avec une annonce complémentaire sur Internet gratuite ou payante aux diligences de Maître Michel ASTIER es-qualité et à son choix,
7. Dire et juger que le cahier des charges des conditions de vente sera déposé devant le Tribunal judiciaire de Marseille par Maître Béatrice DELESTRADE

avocat associé de la SELARL PROVANSAL - AVOCATS ASSOCIES et comprendra les conditions générales établies en annexe du Règlement Intérieur National du Conseil National des Barreaux,

8. Déclarer les frais et dépens de la présente instance privilégiés de partage payables en déduction du prix de vente, les frais préalables de vente qui seront taxés devant le Tribunal judiciaire de Marseille étant pris en charge par l'adjudicataire futur en sus de son prix,

Pour les besoins de la publicité foncière et de la publication de l'assignation :

Propriétaires actuels desdits biens :

- Madame Régine Maryse Jeanne KURKDJI, née le 10 août 1950 à Marseille, de nationalité française, retraitée, demeurant et domiciliée 86 Impasse des Cyclamens, Collines de Valescure – 83700 SAINT RAPHAEL (VAR).
- Madame Marie-France Jacque Line KURKDJI, née le 8 juillet 1952 à Vitrolles, de nationalité française, retraitée, demeurant et domiciliée 41 avenue Antoinette de Beaucaire - 13380 VELAUX.
- Monsieur Jean KURKDJI, né à AINTAB (Asie Mineure) le 10 juillet 1914, de nationalité française, dont le dernier domicile connu était sis à Marseille (13012), 5 rue du Centre, décédé à Marseille le 13 septembre 2004 en l'état d'un testament consenti à Madame Véronique FORNASARI instituée légataire universelle, sans qu'il n'ait été dressée et publiée d'attestation immobilière après le décès.

Une attestation immobilière après le décès de Jacques KURKDJI a été reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille, le 22 Janvier 1959, publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Marseille le 6 Avril 1959, volume 90 n°24,

Suivie d'une attestation immobilière après le décès de Mademoiselle Fernande KURKDJI par Maître CACHIA, notaire à Marseille, le 26 février 1980, publié au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Marseille le 24 avril 1881, cadastré Volume 277-n°19. Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire des Hypothèques le 14 avril 1981, cadastré Volume 2779- n°20.

En date du 04 Février 2004, Maître Alexandre LAFAGE, notaire à Marseille, a reçu une attestation immobilière après le décès de Mademoiselle Katina autrement nommée Marie-Catherine KURKDJI publié au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques Marseille le 17 Mars 2004 cadastré volume 2004 P – n°1248.

Une attestation immobilière après le décès de Monsieur Jacques KURKDJI a été reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille, le 22 Janvier 1959, publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de Marseille le 06 Avril 1959, cadastré Volume 590 – n°24.

Par la suite, Maître Gilles MAHON, Notaire à Salon de Provence a reçu une attestation immobilière après décès reçu le 22 Octobre 2007, puis publié au 4<sup>ème</sup>

Bureau de la Conservation des Hypothèques de Marseille le 21 Décembre 2007  
Volume 2007 P – n°5839.

En défense, dans leurs conclusions notifiées par RPVA le 12 janvier 2021 Régine, KURKDJI épouse LEMASSON et Marie-France KURKDJI divorcée MONTAGUT demandent au Tribunal de :

1- Ordonner l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre elles et Madame Véronique FORNASARI à la suite du décès de Monsieur Jean KURDJI,

2- Désigner tel Notaire qu'il plaira pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage,

3- Et préalablement au partage ordonner la vente aux enchères publiques dudit bien.

Elles ont fait valoir que Madame xxxxxx occupe le bien immobilier depuis 16 ans, sans régler à l'indivision la moindre indemnité d'occupation.

Aucune solution amiable n'a pu être trouvée afin de permettre la vente amiable du bien.

En l'absence de toute relation avec Madamexxxxx, elles subissent cette situation et n'ont d'autre alternative que de s'associer à la demande de vente aux enchères publiques.

Par jugement en date du 01 Juin 2021, la 1<sup>ère</sup> chambre civile du tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné :

- La liquidation et le partage de l'indivision résultant du décès de Jean KURDJI, en désignant Maître Raphael GENET-SPITZER, notaire à Marseille, afin de procéder aux opérations.

- La licitation du bien ci-dessus désigné à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Marseille sur la mise à prix de 300.000 euros avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carences d'enchères. [...]

C'est en vertu de cette décision signifiée à avocat le 10 juin 2021 et à partie suivant acte de la SCP MASCRET, Huissiers de Justice à Marseille, le 20 Septembre 2021 et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cours d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE LE 29 Octobre 2021, 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**

A Marseille (13012) une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, percée au rez-de-chaussée d'une porte et d'une fenêtre et à l'étage de deux fenêtres, sise rue du Centre N°5, dénommée « VILLA LES PALMIERS », comportant une issue sur la route de Saint-Julien, cadastré Quartier Saint-Julien Section 877 - Y N°45 lieudit 31 rue Pierre Bzranger et 5 rue du Centre pour une superficie de 9 ares 36 centiares.

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

Maître MASCRET, huissier de justice à Marseille, a établi le 09 Septembre 2021, le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que : Le bien immobilier est une propriété à usage d'habitation cadastrée Section 877 Y n°45.

## **1/JARDIN ET INSTALLATIONS EXTERIEURES**

La propriété est délimitée par des murs de pierres sèches et est accessible par le franchissement d'un portillon vétuste en bois d'une part et par un portail métallique coulissant d'autre part.

Une surface bitumée à usage de parking est visible immédiatement derrière le portail.

Le terrain mal entretenu comprend quelques oliviers et deux gros platanes, dont les racines ont fortement dégradé la terrasse se trouvant devant la maison principale.

A l'opposé du terrain se trouve une maison inachevée et inhabitable.

## **1/PISCINE**

Entre les deux, une piscine est présente en état de fonctionnement.

Les plages autour du bassin sont composées d'un carrelage dont de très nombreux carreaux sont fissurés.

## **2/CUISINE D'ETE**

Elle est située devant la piscine. Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage. Les murs sont recouverts d'un crépi en bon état d'usage.

Le plafond en soupenne est composé de plaques de BA 13, traversées par des poutres en bois.

### **3/LOCAL TECHNIQUE**

L'accès se fait par la cuisine d'été. Dans cette pièce noire, le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les murs sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Le plafond est recouvert de plaques de BA 13, traversées par des poutres en bois. L'équipement comprend : une pompe multivoies, un filtre à sable et un tableau électrique.

### **II/ MAISON PRINCIPALE**

La maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée est ancienne. Ses façades crépies sont vétustes.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée distribuant un séjour, une chambre, une salle-à-manger, une cuisine, une salle-de-bains avec WC et un séjour d'été.

Un placard se trouve sous la montée d'escalier.

L'étage est composé de trois chambres et d'une pièce d'eau avec WC.

#### **a) REZ-DE-CHAUSSEE**

##### **ENTREE / SEJOUR**

L'accès au séjour de cette maison se fait directement par le franchissement d'une porte-fenêtre avec un cadre en bois, double battant, en mauvais état d'usage. Elle est protégée de l'intérieur par des volets en bois et à l'extérieur par une grille métallique équipée d'une serrure à clef à gorge.

Le sol est recouvert de tomnettes en état d'usage et les murs d'un crépi dégradé.

Le plafond est recouvert d'un badigeon présentant de nombreuses auréoles, la peinture se décolle abondamment.

L'équipement présent est un élément de chauffage central.

Deux portes permettent de rejoindre le couloir qui distribue les autres pièces de ce rez-de-chaussée.

##### **SALLE-A-MANGER**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre-bois, double battant, protégée de l'intérieur par des volets en bois double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant. Le tout est à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de tomnettes en état d'usage et les murs d'un crépi à l'état d'usage. Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état d'usage.

Les équipements comprennent : une cheminée marbre, un élément de chauffage central.

### **CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée de l'intérieur par des volets en bois double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant : le tout à l'état d'usage.

Le sol, recouvert de tommelette, et les murs, recouverts d'une peinture bicolore, sont à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture fortement dégradée qui présente des auréoles jaunâtres abondantes. L'équipement consiste en un élément de chauffage central.

### **SALLE-DE-BAINS/ WC**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique, protégée de l'intérieur par un volet en bois.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage. Les murs sont au trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage.

Les équipements comprennent :

- Un lavabo sur colonne surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- Un bidet,
- Un WC chasse basse,
- Une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide,
- Un élément de chauffage central,
- Une chaudière murale à gaz avec son conduit d'évacuation des fumées.

### **PLACARD (sous montée d'escalier)**

Le sol est recouvert de tommelettes en état d'usage. Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée qui se cloque abondamment.

L'équipement se compose d'une chaudière électrique non fonctionnelle.

### **CUISINE**

Cette pièce noire se compose d'un sol recouvert de tommelettes en état d'usage. Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé en état d'usage, les autres parties murales et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Les équipements comprennent :

- Un bloc évier résine double bac, surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/ eau froide encastré dans un plateau stratifié à l'état d'usage,
- Une grande cheminée
- Un espace de rangement sous évier,
- Un tableau électrique comprenant le disjoncteur, le compteur EDF et un tableau fusible.

### **SALON D'ETE**

Accessible depuis la cuisine en franchissant une grille en fer forgé double vantaux mais aussi depuis la cuisine d'été en franchissant une porte-fenêtre encadrement bois, partie centrale vitrée.

Cette pièce est éclairée par trois grandes fenêtres cadre bois à l'état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. Les plinthes faïencées sont en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état d'usage. Le plafond en soupente est traversé par des poutres en bois, le tout à l'état d'usage.

Les équipements comprennent un tableau fusible et une banquette bétonnée.

### **MONTEE D'ESCALIER**

Elle est éclairée par un puit de lumière. L'escalier est composé de marches recouvertes de tommettes avec nez-de-marche en bois, le tout en assez mauvais état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée, dont la peinture s'écaille abondamment. L'équipement est composé d'un élément de chauffage central.

### **b- ETAGE**

#### **1<sup>ère</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage. Les murs sont recouverts d'un crépi écrasé dégradé.

Le plafond est recouvert d'une peinture dégradée présentant des infiltrations d'eau et des traces de décollement de peinture.

Elle est équipée d'un élément de chauffage central.

## **2<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois, double battant, protégée de l'intérieur par des volets double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage. Les murs sont recouverts d'une peinture présentant des taches noirâtres de moisissure. Le plafond est recouvert d'un badigeon, en état d'usage.

Elle est équipée d'un élément de chauffage central.

## **3<sup>ème</sup> CHAMBRE**

Cette pièce est éclairée par un fenètre cadre bois, double battant, protégée de l'intérieur par des volets double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de tommettes en état d'usage. Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage comprenant quelques fissurations. Le plafond est recouvert d'un badigeon dégradé.

Elle est équipée d'un élément de chauffage central et d'un placard à usage de rangement.

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

Cette pièce est éclairée par une fenètre cadre bois, double battant, protégée de l'intérieur par des volets en bois double battant et à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage petits carreaux à l'état d'usage. Les murs sont aux trois-quarts de leur hauteur, recouverts d'un placage faïencé en bon état d'usage. La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

Elle est équipée des éléments suivants :

- Une double vasque, chacune d'elles étant surmontée par un robinet mélangeur eau chaude/eau froide posée sur un espace de rangement, dont la fermeture est assurée par deux portes bois.
- Un WC chasse basse,
- Un cumulus électrique,
- Un espace douche composé d'un receveur faïencé avec syphon d'évacuation des eaux, un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette et vitre anti éclaboussure,
- Un élément de chauffage central.

## **BUANDERIE EXTERIEURE**

Elle est accessible depuis la terrasse, par le franchissement d'une porte-fenêtre cadre bois, double battant en mauvais état d'usage.

Le sol est recouvert d'une dalle cimentée en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi dégradé. Le plafond est composé d'une toiture en tôles d'éverite posées sur chevrons de bois.

Elle est équipée des éléments suivants :

-Un WC chasse basse,

-Un bac douche surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible de douche, douchette,

-Un cumulus électrique,

-Une prise d'eau et une évacuation pour appareil électroménager.

## **GARAGE**

Il est accessible depuis la rue Saint-Julien par le franchissement d'une porte en bois coulissante, surmontée de pavés de terre. Le sol est recouvert d'une dalle en très mauvais état d'usage.

Le revêtement mural est composé d'un crépi excessivement dégradé et la toiture de plaques d'éverite posées sur chevrons de bois est hors d'état d'usage.

Ce garage est actuellement encombré d'objets hétéroclites sans valeur. Une porte double battant en bois permet de rejoindre le jardin de la propriété.

## **III/ MAISON INDEPENDANTE INACHEVEE**

Les façades sont composées d'agglomérés de ciment à l'état brut. Elle est accessible depuis le jardin par l'utilisation d'un escalier cimenté conduisant aux différentes pièces de cette construction qui est inhabitée, faisant actuellement office de débarras.

### **1<sup>ère</sup> PIECE**

Elle est éclairée par deux fenêtres cadre bois, double battant. Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les murs sont recouverts de plaques de BA 13 à l'état brut. Le plafond en soupente est traversé par des poutres en bois.

Elle est équipée d'un tableau électrique composé d'un disjoncteur, d'une tableau EDF et fusible, le tout en mauvais état d'usage.

## **2<sup>ème</sup> PIECE**

Elle consiste en une salle-de-bains en cours de construction, éclairée par une fenêtre cadre bois, battant unique et par une fenêtre cadre bois double battant.

Une trémie est visible au sol actuellement démunie d'escalier, qui permettra de rejoindre le rez-de-chaussée.

## **PIECE à usage de WC**

### **PIECE située au rez-de-chaussée**

Cette pièce éclairée par une fenêtre cadre bois battant est pour l'instant inaccessible, dans la mesure où l'escalier n'a pas été installé.  
La pièce est en chantier.

## **CAVE**

L'entrée se situe au pied des escaliers de la nouvelle construction. Elle est protégée par une porte en bois. Cette cave est encombrée d'une multitude d'objets hétéroclites et donc inaccessible.

Le plafond est composé de voûtains d'usage.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur NASRATY le 9 septembre 2021 stipule une surface de 123,83 m<sup>2</sup>.

## **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – 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.

## **TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par la requise, **Madame Véroniquexxx**. Cette maison est raccordée au tout à l'égout.

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

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

Pour Mr Jean KURKDJI :

-Attestation immobilière après le décès de Monsieur Jacques KURKDJI reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille, le 22 janvier 1959, publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de Marseille le 6 avril 1959, VOL 590 N°24,

-Attestation immobilière après le décès de Mademoiselle Fernande KURKDJI, dressé par Maître CACHIA, notaire à Marseille, le 26 février 1980, publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de Marseille le 24 avril 1981 VOL 2779 N°19 et suivie d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 14 avril 1981, publiée audit Service de la Publicité Foncière le 24 avril 1981 VOL 2779 N°20,

-Attestation immobilière après le décès de Mademoiselle Katina autrement nommée Marie-Catherine KURKDJI, reçue le 4 février 2004 par Maître Alexandre LAFAGE, notaire à Marseille, publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau Service de la Publicité Foncière de Marseille le 17 mars 2004 VOL 2004 P N°1248.

Pour Mesdames Régine et Marie-France KURKDJI, héritières de Mr Félix KURKDJI :

- Attestation immobilière après le décès de Monsieur Jacques KURKDJI reçu par Maître CACHIA, notaire à Marseille, le 22 janvier 1959, publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Marseille le 6 avril 1959, VOL 590 N°24,

- Attestation immobilière après décès reçu le 22 octobre 2007 par Maître Gilles MAHON, notaire à Salon de Provence, ledit acte publié au 4<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de Marseille le 21 décembre 2007 VOL 2007 P - N°5839.

## **CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I – CONDITIONS GENERALES**

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

### **II – CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 4** -L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des criées 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 – Dossier de diagnostics techniques**

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 diagnostics techniques en cours de validité est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente.

## **PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

Le rédacteur du présent cahier des charges et 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 une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, d'un jardin, d'une piscine, des dépendances et d'une deuxième maison inachevée, sise à Marseille (13012) rue du Centre N°5, dénommé VILLA LES PALMIERS, cadastré Quartier Saint-Julien Section 877 Y N°45 lieudits 5 rue du Centre pour une superficie de 9 ares 36 centiares.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation, par devant le Juge des Criées près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des criées dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de ;

**300.000,00 EUROS – (TROIS CENT MILLE EUROS) AVEC FACULTE DE  
BAISSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE  
D'ENCHERES.**

A l'audience du **Jeudi 03 Février 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 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 charges et des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 22 Novembre 2021.