

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

## **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en neuf lots de vente les biens ci-après désignés sis dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, dénommé LE CAMPUS SAINT CHARLES, situé sur le territoire de la commune de MARSEILLE (13003), rue de Crimée :

## **PREMIER LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT DOUZE (312)** : Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment portant le n°A4/15 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,09 m<sup>2</sup> avec balcon de 3,36 m<sup>2</sup>.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

**NON CONCERNE PAR LA SURENCHERE**

## **DEUXIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT TREIZE (313)**: Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment portant le n°A4/16 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,14 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

**NON CONCERNE PAR LA SURENCHERE**

## **TROISIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT VINGT (320)**: Un appartement de type 1 situé au cinquième étage du bâtiment portant le n°A5/15 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,09 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

**NON CONCERNE PAR LA SURENCHERE**

## **QUATRIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT VINGT-ET-UN (321)**: Un appartement de type 1 situé au cinquième étage du bâtiment portant le n°A5/16 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,14 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

**NON CONCERNE PAR LA SURENCHERE**

## **CINQUIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-TROIS (63)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°70 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 15,84 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

## **SIXIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-SIX (66)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°73 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 14,40 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

### **SEPTIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-TREIZE (73)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°80 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 16,50 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

### **HUITIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-QUINZE (75)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°82 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 16,50 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

### **NEUVIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT QUATRE-VINGT QUATRE (384)**: Un appartement de type 3 sis au rez-de-chaussée du bâtiment portant le numéro AO/06 sur le plan annexé au règlement de copropriété.

**SUR LA MISE A PRIX DE SOIXANTE 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 **Jean-Charles HIDOUX**, Mandataire Judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises près des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, domicilié en son Etude au 64 rue Montgrand – 13006 MARSEILLE,

Agissant en qualité de mandataire de la Société dénommée  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A ces fonctions nommé par jugement du Tribunal de Grande Instance du 21 juin 2016 (redressement judiciaire) et du 8 janvier 2018 (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

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

Par jugement du 21 juin 2016, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la xxxxxxxxxxxxxxx dont le gérant est Monsieur xxxxxxxxxxxxxxx et a désigné l'exposant en qualité de mandataire judiciaire.

Aux termes de la période d'observation renouvelée à plusieurs reprises, la xxxxxxxxxxxxxxx a déposé, le 16 juin 2017, un projet de plan prévoyant l'apurement du passif sur 10 ans par règlements consécutifs et réguliers, le passif échu, déclaré et admis étant de 357.817,45 €.

La totalité des créanciers inscrits ainsi que Maître HIDOUX ont exprimé un avis négatif sur ce plan.

La xxxxxxxxxxxxxxx a sollicité l'adoption du plan dont elle entend régler le montant des échéances par le biais de ses revenus locatifs (un appartement T.3, quatre appartements T.1 et quatre parkings) sis à Marseille Résidence CAMPUS SAINT CHARLES.

Par jugement du 9 janvier 2018, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a rejeté le plan de redressement de la xxxxxxxxxxxxxxx et a prononcé la liquidation judiciaire et a maintenu Maître HIDOUX en qualité de liquidateur.

Le 15 janvier 2018, la xxxxxxxxxxxxxxx a interjeté appel dudit jugement auprès du Greffe de la Cour.

La xxxxxxxxxxxxxxx a demandé à la Cour de :

- La recevoir dans son appel qui sera déclaré recevable et bien-fondé,
- Réformer intégralement le jugement et en tous cas l'ensemble des chefs du jugement critiqués dans la déclaration d'appel,
- Renvoyer la cause et les parties devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille pour statuer sur l'examen du plan de redressement de la xxxxxxxxxxxxxxx,
- Débouter Maître HIDOUX de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Au soutien de ses demandes, la xxxxxxxxxxxxxxx a rappelé que son passif est de 357.817,45 € et concerne trois créanciers, la Banque ayant financé l'acquisition des biens, le syndicat des copropriétaires et le Trésor Public.

Elle a indiqué ne pas avoir dégagé de nouveaux passifs depuis l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire et sur la base de la dette globale s'engage à verser 35.782 € pendant 10 ans soit 2.981 € par mois.

Maître HIDOUX a sollicité de la Cour par ses écritures en réponse :

- Débouter la xxxxxxxxxxxxxx de ses demandes, fins et conclusions,
- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu,
- Dire et juger les dépens, frais privilégiés de la procédure collective de la xxxxxxxxxxxxxx.

Par arrêt en date du 22 novembre 2018, la 8<sup>ème</sup> Chambre A de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a :

- Déclaré recevable l'appel interjeté par la xxxxxxxxxxxxxx,
- Confirmer ledit jugement en toutes ses dispositions,
- Dit que les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de la procédure collective,
- Débouté les parties de leurs fins, moyens et conclusions plus amples ou contraires.

Par acte du 22 février 2018, la xxxxxxxxxxxxxx s'est pourvue en cassation contre l'arrêt du 22 novembre 2018.

Par ordonnance en date du 3 Octobre 2019 la Cour de Cassation a prononcé la déchéance du pourvoi aux motifs qu'aucun mémoire contenant les moyens de droit invoqués contre la décision attaquée n'a été produit dans le délai légal.

Aux termes de l'article L.642-18 du Code de Commerce et des articles 268 et suivants du Décret du 28 Décembre 2005 devenu R.642-22 du Code de Commerce Maître HIDOUX est tenu de réaliser l'actif immobilier appartenant à la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 28 Octobre 2019, Maître HIDOUX es qualité de mandataire liquidateur de la xxxxxxxxxxxxxx a sollicité du Juge Commissaire l'autorisation de vendre aux enchères les biens dépendant de la liquidation judiciaire de la xxxxxxxxxxxxxx.

Par ordonnance en date du 7 Juillet 2020, Madame le Juge Commissaire a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Cette ordonnance a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 24 juillet 2020 volume 2020 S n° 74.

Monsieur xxxxxxxxxxxxxx, es qualité de gérant de la xxxxxxxxxxxxxx, a interjeté appel de l'ordonnance par déclaration déposée au greffe de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 17 juillet 2020.

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

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

Lesdits biens sont situés dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, dénommé LE CAMPUS SAINT CHARLES, situé sur le territoire de la commune de MARSEILLE (13003), rue de Crimée.

Ledit ensemble immobilier édifié dans le lot de volume numéro DIX MILLE UN (10.001), volume immobilier de forme irrégulière composé de six éléments communiquant entre eux.

**PREMIER ELEMENT** dont la base est délimitée Par les points numérotés :  
100 - 101 - 102 - 123 - 137 - arc de cercle de rayon 66.56, joignant les points 138 et 139 -125-126 –128-129 –130 - 131 –132 –133 –134 –135 –136 - 111-112 –113 –114 - 115.3

La base de ce premier élément représente une surface de 1.779 m2 figurant à l'intérieur d'un liseré jaune sur les plans.

Ledit élément de volume est sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur

**DEUXIEME ELEMENT** dont la base est définie par les points numérotés :  
-137 - arc de cercle de rayon 66,56, joignant les points numérotés 138 et 139 – 124.

La base de ce deuxième élément représente une surface de 11 m2 figurant à l'intérieur d'un liseré rouge sur les plans.

Ledit élément est de volume est sans limitation de profondeur et en limite en élévation à la cote 34.93 m2- NGF (limite inférieure du 1er élément du volume 10002).

**TROISIEME ELEMENT** dont la base est définie par les points numérotés :  
- 123-103-104-116-117-H8-127-126-125-124

La base de ce troisième élément représente une surface de 501 m2 figurant à l'intérieur d'un liseré bleu sur les plans.

Ledit élément de volume est sans limite de profondeur et en limite en élévation à la cote 32.53 m2- NGF (limite inférieure du 2ème élément du volume 10002)

**QUATRIEME ELEMENT** dont la base est définie par les points numérotés :  
128-127-119-130-129

La base de ce quatrième élément représente une surface de 18 m2 figurant à l'intérieur d'un liseré vert foncé sur les plans.

Ledit élément de volume est sans limite de profondeur et en limite en élévation à la cote 34-93 m2 NGF (limite inférieure du 3ème élément du volume 10002)

**CINQUIEME ELEMENT** dont la base est définie par les points numérotés :  
120 - 121 -122-136-135-134-133-132-131

La base de ce cinquième élément représente une surface de 148 figurant à l'intérieur d'un liseré rosé sur les plans.

Ledit élément de volume est sans limite de profondeur et en limite en élévation à la cote 32.50 m. NGF (limite inférieure du volume 10003)

**SIXIEME ELEMENT** dont la base est définie par les points numérotés :

-120-121-122-136-135-134-133-132-131

La base de ce sixième élément représente une surface de 148 m2 figurant à l'intérieur d'un liseré vert pale sur les plans.

Ledit élément de volume est limité en profondeur à la cote de 35-23 m. NGF (limite supérieure du volume 10003) et sans limitation de hauteur.

Ledit ensemble immobilier édifié dans le lot de volume numéro **DIX MILLE UN** (10.001), sur un sous-sol, comprenant :

- sous-sol, comprenant des emplacements de parkings, un local à vélos-motos, un local technique, deux locaux machinerie ascenseur, deux locaux à poubelles, cinq cages d'escaliers dont trois donnant accès aux appartements.
- un bâtiment élevé de sept étages sur rez-de-chaussée à usage d'habitation, comprenant les escaliers et cages d'escaliers, les ascenseurs et cages d'ascenseurs, le hall d'entrée et couloirs.

Figurant au cadastre de ladite commune **Section 812 B, numéro 80** — lieudit 58 RUE DE CRIMEE — pour une contenance de 24 ares et 57 centiares.

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

#### **Le lot numéro TROIS CENT DOUZE (312) soit :**

Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment portant le n°A4/15 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,09 m2 avec balcon de 3,36 m2.

Et les 36/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 44/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.

Et les 44/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.

Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A1.

Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A2.

#### **Le lot numéro TROIS CENT TREIZE (313) soit :**

Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment portant le n°A4/16 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,14 m2 avec balcon de 3,36 m2.

Et les 36/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 43/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.

Et les 43/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.

Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A1.

Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A2.

#### **Le lot numéro TROIS CENT VINGT (320) soit :**

Un appartement de type 1 situé au cinquième étage du bâtiment portant le n°A5/15 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,09 m2 avec balcon de 3,36 m2.

Et les 36/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 47/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.

Et les 47/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.

Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A1.  
Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A2.

**Le lot numéro TROIS CENT VINGT-ET-UN (321) soit :**

Un appartement de type 1 situé au cinquième étage du bâtiment portant le n°A5/16 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,14 m<sup>2</sup> avec balcon de 3,36 m<sup>2</sup>.  
Et les 36/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 47/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.  
Et les 47/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.  
Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A1.  
Et les 41/10.000èmes indivis d'entretien de la cage A2.

**Le lot numéro SOIXANTE-TROIS (63) soit :**

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°70 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 15,84 m<sup>2</sup>.  
Et les 12/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 6/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.  
Et les 6/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.  
Et les 137/10.000èmes indivis d'entretien des parkings.

**Le lot numéro SOIXANTE-SIX (66) soit :**

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°73 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 14,40 m<sup>2</sup>.  
Et les 11/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 6/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.  
Et les 6/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.  
Et les 124/10.000èmes indivis d'entretien des parkings.

**Le lot numéro SOIXANTE-TREIZE (73) soit :**

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°80 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 16,50 m<sup>2</sup>.  
Et les 12/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 7/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.  
Et les 7/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.5  
Et les 143/10.000èmes indivis d'entretien des parkings.

**Le lot numéro SOIXANTE-QUINZE (75) soit :**

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°82 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 16,50 m<sup>2</sup>.  
Et les 12/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 7/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A1.



Et les 7/10.000èmes indivis des charges d'ascenseur de la cage A2.  
Et les 143/10.000èmes indivis d'entretien des parkings.

**Le lot numéro TROIS CENT QUATRE-VINGT QUATRE (384) soit**

Un appartement de type 3 sis au rez-de-chaussée du bâtiment portant le numéro AO/06 sur le plan annexé au règlement de copropriété.  
Et les 179/10.000èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE, le 18 juin 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 7 juillet 1999, volume 99P, numéro 4462 suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE, le 24 septembre 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 28 septembre 1999, volume 99P, numéro 6404 et d'un état descriptif de division et règlement de copropriété relatif au volume 10.001 reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE, le 18 juin 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 7 juillet 1999 et 28 septembre 1999, volume 99P, numéro 4463,

Modifié :

- Suivant acte reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE, le 21 juin 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 7 juillet 1999 et 28 septembre 1999, volume 99P, numéro 4464,
- Suivant acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 23 juin 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 7 juillet 1999 et 28 septembre 1999, volume 99P, numéro 4465,
- Suivant acte reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 5 août 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 5 octobre 1999 et 6 juin 2000, volume 99P, numéro 6586,
- Suivant acte reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE, le 7 juillet 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 6 septembre 1999 et 5 novembre 1999, volume 99P, numéro 5831,
- Suivant acte reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE, le 23 juillet 1999 1999, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, les 21 septembre 1999 et 3 décembre 1999 volume 99P, numéro 6222.

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

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 18 décembre 2019 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que la copropriété CAMPUS SAINT CHARLES est un immeuble élevé de plusieurs étages avec entrées sécurisées, garages en sous-sol et comprenant un employé d'immeuble.

#### **LOT N° 384 – APPARTEMENT DE TYPE 3 – RDC**

Les lieux sont composés d'une entrée, un séjour s'ouvrant sur une terrasse, d'un couloir desservant un WC, une salle de bains, deux chambres et un dressing.

L'appartement d'une superficie de 87,10 m2 est occupé par Madame xxxxxxxxxxxxxxxx qui a déclaré s'acquitter d'un loyer de 920 €.

#### **LOT N° 312 – STUDIO N° 415 – AU 4eme ETAGE**

Le studio est composé d'une entrée, d'une salle d'eau avec WC, d'un séjour avec coin cuisine et d'un balcon.

L'ensemble d'une superficie de 18,33 m2 est inoccupé.

#### **LOT N° 313 – STUDIO N° 416 – AU 4<sup>ème</sup> ETAGE**

Le studio est composé d'une entrée, d'une salle d'eau avec WC, d'un séjour avec coin cuisine et d'un balcon.

L'ensemble d'une superficie de 18,41 m2 est inoccupé.

#### **LOT N° 320 – STUDIO N° 515 – 5<sup>ème</sup> ETAGE**

Le studio est composé d'une entrée, d'une salle d'eau avec WC, d'un séjour avec coin cuisine et d'un balcon.

L'ensemble d'une superficie de 18,41 m2 est occupé par Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxx sans précision complémentaire sur le montant du loyer.

#### **LOT N° 321 – STUDIO N° 516 – 5eme ETAGE**

Le studio est composé d'une entrée, d'une salle d'eau avec WC, d'un séjour avec coin cuisine et d'un balcon.

L'ensemble d'une superficie de 18,41 m2 est occupé par Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxx sans précision complémentaire sur le montant du loyer.

**LOT N° 63 – EMPLACEMENT DE PARKING N° 70 AU SOUS-SOL**

**LOT N° 66 – EMPLACEMENT DE PARKING N° 73 AU SOUS-SOL**

**LOT N° 73 – EMPLACEMENT DE PARKING N° 80 AU SOUS-SOL**

**LOT N° 75 – EMPLACEMENT DE PARKING N° 82 AU SOUS-SOL**

### **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 Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **Situation d'occupation**

Les biens dépendant de la liquidation judiciaire de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sont gérés par le Cabinet CYTIA PARADIS IMMOBILIER – 146 Avenue du Prado – 13008 Marseille qui a communiqué les éléments ci-après sur la situation d'occupation :

**Le lot n° 312** (appartement) est loué à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx suivant bail en date du 27 janvier 2015 moyennant le prix de 400 €. Un commandement de payer les loyers va lui être signifié prochainement car il n'y a aucun règlement de loyer.

**Le lot n° 313** (appartement) est loué à Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx suivant bail en date du 26 septembre 2013 moyennant le prix de 450 €.

Une procédure de résiliation de bail est en cours ; la prochaine audience est fixée au 14 novembre 2019.

**Le lot n° 320** (appartement) est loué à Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx suivant bail en date du 27 septembre 2017 moyennant le prix principal de 400 €.

**Le lot n° 321** (appartement) est loué à Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx suivant bail en date du 20 septembre 2011 moyennant le prix de 400 €.

**Le lot n° 63** (parking) est loué à Madame xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx moyennant le prix de 45 €.

**Les lots n° 66 – 73 et 75** (parkings) sont vacants.

**Le lot n° 384** (appartement) est loué à Madame xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx suivant bail en date du 6 novembre 2017 moyennant le prix de 800 €

Une procédure de résiliation de bail est en cours.

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

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

Lesdits biens appartiennent à la xxxxxxxxxxxxxxxxxxx pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Philippe GAZAY, Notaire à Marseille, le 15 septembre 2011 de :

La SCI dénommée SCI MICHELE, Société Civile Immobilière au capital de 914,69 € dont le siège social est à Marseille (13008), 122 Rue du Commandant Rolland, le Chaumont 2, Résidence La Cadenelle, identifiée au SIREN sous le n° 423 766 542 et immatriculée au RCS de Marseille.

Moyennant le prix de 390.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 21 octobre 2011 volume 2011 P n° 8071.

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

L'origine de propriété antérieure et plus antérieure est annexée à la 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 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 Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

**§ 5** - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

**§ 5 bis -** Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précité l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet LA SOCIETE IMMOBILIERE (LSI) 1 Rue Beauvau chez FONCIA 13001 MARSEILLE et le Directeur de gestion de cette copropriété est Monsieur Clovis GRIFFATON.

## **§ 6 – Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la 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 sis dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, dénommé LE CAMPUS SAINT CHARLES, situé sur le territoire de la commune de MARSEILLE (13003), rue de Crimée :

#### **PREMIER LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT DOUZE (312)** : Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment portant le n°A4/15 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,09 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

#### **DEUXIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT TREIZE (313)** : Un appartement de type 1 situé au quatrième étage du bâtiment portant le n°A4/16 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,14 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

#### **TROISIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT VINGT (320)** : Un appartement de type 1 situé au cinquième étage du bâtiment portant le n°A5/15 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,09 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**

#### **QUATRIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT VINGT-ET-UN (321)** : Un appartement de type 1 situé au cinquième étage du bâtiment portant le n°A5/16 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 18,14 m2 avec balcon de 3,36 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE MILLE EUROS.**



#### **CINQUIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-TROIS (63)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°70 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 15,84 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

#### **SIXIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-SIX (66)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°73 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 14,40 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

#### **SEPTIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-TREIZE (73)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°80 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 16,50 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

#### **HUITIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro SOIXANTE-QUINZE (75)**: Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment portant le n°82 sur le plan annexé au règlement de copropriété, d'une superficie de 16,50 m2.

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQ MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

#### **NEUVIEME LOT DE VENTE**

**Le lot numéro TROIS CENT QUATRE-VINGT QUATRE (384)**: Un appartement de type 3 sis au rez-de-chaussée du bâtiment portant le numéro AO/06 sur le plan annexé au règlement de copropriété.

**SUR LA MISE A PRIX DE SOIXANTE MILLE EUROS 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 Borély, rez-de-chaussée, Place Monthyon, 13006.

Pour être adjudés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 17 Août 2020.