

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 PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 –destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement de de type 2, situé au rez-de-jardin et d'un emplacement de stationnement automobile PMR situé au rez-de-chaussée sis dans un ensemble immobilier situé à Marseille 13014, 155 chemin de sainte Marthe, quartier bon secours, dénommée la résidence LE PATIO.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000.00 EUROS) AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES DE CINQ MILLE EUROS EN CINQ MILLE EUROS (5 000.00 Euros en 5 000.00 EUROS) EN CAS D'ABSENCE D'ENCHERES ET JUSQU'A ADJUDICATION DU BIEN.

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

Ayant pour Avocat 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.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier reçu le 27 août 2018, la commission de surendettement des Particuliers des BOUCHES DU RHONE a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation

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

A l'audience du 13 Mai 2019, indiquait son désaccord pour l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, il indiquait souhaiter conserver l'ensemble de ses biens immobiliers et les louer.

L'affaire a été mise en délibéré, est arrivée tardivement en fin d'audience et a confirmé son accord pour l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Par ordonnance de changement de tuteur rendue en date du 6 Mai 2019, le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de Marseille désignait en qualité de tuteur.

A l'audience du 23 septembre 2019, l'avocat de indique que ce dernier est sous curatelle renforcée selon jugement du 1^{er} Juillet 2019, qu'il est opposé à la vente du bien immobilier qui constitue son lieu de résidence, qu'il souhaite contracter un prêt sur 20 ans pour régler la dette immobilière relative à ce bien qui serait de 135.000,00 euros, qu'il n'est en revanche pas opposé à la vente des deux autres biens immobiliers qui seraient d'une valeur vénale totale de 55.000,00 euros selon

Ce dernier indique le prêt immobilier a fait l'objet d'une déchéance du terme.

Par jugement du 14 Octobre 2019, le Tribunal a ordonné la réouverture des débats afin pour [REDACTED] de saisir le Juge des tutelles compétent par application de l'article 469 du code civil, en cas de besoin, pour obtenir l'autorisation de ce dernier de passer outre le refus de [REDACTED] et d'accepter l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

A l'audience du 29 Mai 2020, [REDACTED] s'est constitué [REDACTED], a exposé que son client refusait la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire estimant pouvoir contracter un prêt lui permettant de conserver sa résidence principale. Il indique ne pas avoir pris attache [REDACTED].

Les autres parties présentes ont donné leur accord pour la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire et produisent un décompte des sommes leur restant dues.

A la fin de l'audience, [REDACTED] comparait et indiquait avoir obtenu l'autorisation du juge des tutelles pour l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Par jugement du 31 Août 2020, le Tribunal judiciaire de MARSEILLE a prononcé :

- 1- L'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de [REDACTED]
- 2- Dit que le présent jugement entraîne jusqu'au jugement de clôture, la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens des débiteurs ainsi que des cessions des rémunérations consenties par ceux-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires, la suspension des mesures d'expulsion du logement des débiteurs à l'exception de celles fondées sur le jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du code civil,
- 3- Désigné Maître Eric VERRECHIA, domicilié Résidence la nativité, 47 bis a boulevard Carnot 13100 AIX-EN-PROVENCE, en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête sociale,
- 4- Dit que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant dans le délai de quinze jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- 5- Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de deux mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- 6- Dit que la mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale des débiteurs, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif,
- 7- Rappelé que le présent jugement st exécutoire par provision,
- 8- Laisse les dépens à charge du Trésor Public.

Par la suite [REDACTED] a déposé son bilan économique et social par courrier reçu au Greffe le 16 Février 2021. Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé avec accusé de réception.

A l'audience, les parties présentes ont maintenu leur créance et s'en rapportent hormis SIP Montluçon qui fait état d'une baisse de sa créance à la somme de 8 884 euros au titre des taxes foncières de 2013 à 2017 selon bordereau de situation du 12 Mai 2021.

[REDACTED] assisté de son [REDACTED] ne sont pas présentés.

Par jugement du 21 juin 2021, le Juge des Contentieux du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a :

- Arrêté les créances à l'encontre de [REDACTED] assisté de son curateur [REDACTED]
 - Prononcé la liquidation du patrimoine personnel de [REDACTED] assisté de son curateur [REDACTED].
 - Désigné Maître Eric VERRECCHIA en qualité de liquidateur,
 - Dit que le liquidateur dispose d'un délai de douze mois pour vendre les biens de la débitrice à l'amiable ou organiser une vente forcée dans les conditions relatives aux procédures civiles d'exécution
 - 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 de répartition du prix
 - Débouté du surplus des demandes.
 - Laissé les dépens à charge du Trésor public
- .../...

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.

[REDACTED] est propriétaire d'un bien sur la commune de MARSEILLE 13014, 155 Chemin de Sainte Marthe, quartier bon secours, dénommé la Résidence LE PATIO, Cadastre Section 891 A n°157 du lot numéro 89 de la copropriété au sein du Bâtiment B consistant en un appartement de type 2 situé au rez-de-jardin et du lot numéro 14 de la copropriété, au sein du Bâtiment A-B consistant en un emplacement de stationnement automobile PMR situé au rez-de-chaussée.

Par requête en date du 20.05.2022, [REDACTED] a sollicité du Tribunal Judiciaire – Pole de Proximité de MARSEILLE– que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire sur rétablissement personnel de [REDACTED]

Par jugement en date du 03.10.2022 le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Ledit jugement a publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de MARSEILLE le 09.12.2022 sous les références d'archivage provisoire 1314 P03 S00264.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Lesdits biens sont situés dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHONE) 13014, 155 Chemin de Sainte Marthe, Quartier Bon Secours.

Cet ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LE PATIO » comprendra une fois achever trois bâtiments, savoir :

- Bâtiment A élevé d'un rez-de-jardin et de 3 niveaux supplémentaires en élévation, desservi par un hall dit « Hall Bat A » équipé d'une cage d'escalier et d'un ascenseur respectivement dénommés « cage d'escalier BAT A » et « ascenseur BAT A ».
- Bâtiment B élevé d'un rez-de-jardin et de 3 niveaux supplémentaires en élévation desservi par un hall dit « Hall BAT B » équipé d'une cage d'escalier et d'un ascenseur respectivement dénommé « cage d'escalier BAT B » et « ascenseur BAT B ».
- Bâtiment C élevé d'un rez-de-jardin et de deux niveaux supplémentaires en élévation desservi par un hall dit « Hall BAT C » équipé d'une cage d'escalier et d'un ascenseur respectivement dénommé « cage d'escalier BAT C » et « ascenseur BAT C ».

Sur un niveau d'entresol commun aux trois bâtiments auquel on accède par les trois cages d'escalier A, B et C, ainsi que les ascenseurs A, B et C et sur un niveau rez-de-chaussée, commun aux bâtiments A et B, séparé pour le Bâtiment C.

On accèdera aux bâtiments depuis l'avenue de Sainte Marthe, par chaque entrée des bâtiments A, B et C depuis le hall d'entrée des immeubles situé aux rez-de-chaussée.

L'accès automobile aux parkings s'effectuera depuis deux rampes situées sur la façade Nord du Bâtiment B, à partir de l'avenue de Sainte Marthe, l'une des rampes permettant l'accès aux parkings situés dans l'entresol commun aux trois immeubles, l'autre ne concernant que les parkings situés au rez-de-chaussée commun aux bâtiments A et B.

Cet ensemble immobilier comprendra à son achèvement :

- SOIXANTE QUATRE (64) emplacements de stationnement, dont 27 en rez-de-chaussée des bâtiments A-B et 37 dans l'entresol commun des bâtiments A-B-C, répartis en 41 places simples dont 6 PMR et 23 places doubles en long dont 1 PMR
- CINQUANTE CINQ (55) logements, savoir 20 pour le bâtiment A, 21 pour le bâtiment B et 14 pour le bâtiment C.

Cadastré sous les références suivantes :

Préf.	Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
				Ha	A	Ca
891	A	157	15 Chemin de Sainte Marthe	00	43	71

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE, le 29.06.2012 dont une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Lot numéro QUATRE-VINGT-NEUF (89) :

Dans le bâtiment B, un appartement de Type T2, situé au rez-de-jardin, portant le numéro 89 sur le plan du règlement de copropriété et la référence commerciale B.06, comprenant : séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec water-closet

Une terrasse

Avec les cent douze/dix millièmes (112/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent dix-huit/dix millièmes (318/10000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment B.

Lot numéro QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment A-B, un emplacement de stationnement automobile PMR situé au rez-de-chaussée portant le numéro 14 sur les plans du règlement de copropriété et la référence commerciale 14.

Avec les dix-sept/dix millièmes (17/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante-deux millièmes (52/1000èmes) des parties communes spéciales des parkings RDC.

D'après le procès-verbal de description

Le procès-verbal descriptif actuellement en cours de réalisation fera l'objet d'une annexe ultérieure au présent cahier des conditions de vente.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

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

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus identifiés appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis de [REDACTED] suivant acte de Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE en date du 15.10.2012.

Moyennant le prix de CENT DIX NEUF MILLE EUROS (119 000.00 EUROS)

Une copie de cet acte a été publié au 3^{ème} Bureau de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 24.10.2012 sous les références d'enlissement 2012 P 7557.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à la société dénommée [REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il a été notamment déclaré que l'immeuble vendu était libre de toute inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18.08.2011 volume 2011 P numéro 6380.

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section 891 A numéro 157 provient de la division de la parcelle originaires cadastrée section A numéro 154 en deux nouvelles parcelles cadastrées respectivement section A numéro 157 et A n°158 suivant document d'arpentage publié le 9 décembre 1975 volume 1586 numéro 4.

La parcelle cadastrée section 891 A numéro 158 a été cédée à titre gratuit par le vendeur alors dénommé « [REDACTED] » au profit de la commune de MARSEILLE, aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL et Maître BLANC tous deux notaires à MARSEILLE, les 30.10.1975 et 14.11.1975 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 09.12.1975 volume 1586 numéro 4.

Cette cession ayant été nécessaire à l'élargissement du chemin de Sainte Marthe suivant arrêté d'utilité publique en date du 26.11.1976.

.../...

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

La société [REDACTED] est devenue propriétaire de la parcelle cadastrée section A numéro 3 dont est issue l'immeuble objet des présentes par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques MALAUZAT, Notaire à MARSEILLE le 02.06.1971.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE (1^{er} Bureau) en date du 21.06.1971, volume 98 numéro 19.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE ENCORE

L'entière propriété dont dépend le terrain présentement vendu, appartenait à [REDACTED], ci-dessus nommé, pour l'avoir recueillie dans la succession de :

[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés par un acte de notoriété.
Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés par un acte de notoriété dressé par Maître Auguste MALAUZAT, alors notaire à Marseille, le 09.06.1952 et dans l'intitulé d'un procès-verbal d'inventaire dressé par Maître Auguste MALAUZAT, notaire susnommé, en date à son commencement, du 17.10.1952.

Les testament et codicilles sus énoncés sont demeurés annexés à un procès-verbal de dépôt de Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE en date du 06.06.1952, en exécution d'une ordonnance rendue le même jour, par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Marseille.

[REDACTED] a été envoyé en possession dudit legs universel en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Marseille le 14.06.1952 dont la grosse a été déposée aux minutes de Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 19.06.1952.

Il/ Ladite propriété appartenait à [REDACTED], pour l'avoir recueillie dans la succession de son épouse, [REDACTED]

[REDACTED]

- Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 08.01.1951.

[REDACTED] a été envoyé en possession dudit legs, aux termes d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal Civil de Marseille, le 02.03.1951 dont la grosse a été déposée le 20.03.1951.

III/ [REDACTED] épouse de [REDACTED] était propriétaire de la propriété pour l'avoir acquise de [REDACTED], courtier et [REDACTED] son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître Auguste MALAUZAT, notaire à MARSEILLE le 12.08.1924, moyennant le prix de quatre-vingt mille francs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de Marseille, le 25.08.1924 volume 667 numéro 11.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

- [REDACTED] qu'ils étaient nés savoir : [REDACTED]
- qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le 20.03.1918
 - qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits et qu'ils n'avaient jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale
 - que l'immeuble vendu était grevé de l'hypothèque légale de [REDACTED] contre son mari, dont elle s'engageait à donner mainlevée dans l'acte même
 - qu'ils n'avaient fait au Trésorier Payeur Général des Bouches du Rhône, la notification prescrite par la loi du 10.08.1922, en vue de la purge du privilège du Trésor, pour le recouvrement de la contribution extraordinaire sur les bénéfices de guerre, suivant exploit de Maître BOURDE Huissier à Marseille en date du 23.07.1924.

Aux termes du même acte, [REDACTED], autorisée de son mari a déclaré faire mainlevée pure et simple avec désistement de tous droits d'hypothèques et consentir à la radiation entière et définitive de l'inscription d'hypothèque légale prise à son profit, au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 23.05.1923, volume 258 numéro 15, mais en tant seulement que ces hypothèques et inscription grevaient l'immeuble vendu à [REDACTED].

L'état requis du chef de [REDACTED] et des précédents propriétaires, lors de la transcription dudit acte, et délivré le 25.08.1924, n'a révélé que l'inscription d'hypothèque légale volume 1158 numéro 15 sus-énoncée.

La propriété vendue à [REDACTED] a été dégrevée de ladite inscription en vertu de la mainlevée sus énoncée, ainsi qu'il résulte d'un certificat de radiation délivré par le Conservateur du premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 15.11.1924.

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 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.

L'identité du syndic de la copropriété fera l'objet d'une annexe au présent cahier des conditions de vente.

§ 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 sera 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 (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.

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 de vente du Juge de l'Exécution dudit Tribunal, Salle 8 – 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000.00 EUROS) AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES DE CINQ MILLE EUROS EN CINQ MILLE EUROS (5 000.00 EUROS en 5 000.00 EUROS) EN L'ABSENCE D'ENCHERES ET JUSQU'A ADJUDICATION DU BIEN**

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

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 23.01.2023