

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 – FAX.04.96.10.11.12 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 de vente dans un ensemble immobilier sis 22 Rue Loubon (13003) cadastré section 811 L n° 39 – lieudit 22 Rue Loubon – pour une contenance de 02a 66ca d'un studio sis au rez-de-chaussée.

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

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître **Éric VERRECCHIA**, mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité Bâtiment D – 47 Bis A Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel de Monsieur
XX.

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille – Pôle de Proximité – du 4 septembre 2019 et du 14 octobre 2020.

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 – FAX.04.96.10.11.12.

A L'ENCONTRE DE :

XX

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier reçu le 25 Janvier 2019, la Commission de surendettement des Particuliers des Bouches du Rhône a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de Monsieur
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

A l'audience la CNP CAUTION a indiqué que sa créance s'élevait en principal à la somme de 66.685,72 € et qu'elle n'était pas opposée à la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel.

Le débiteur âgé de 48 ans, sans profession, ne peut espérer une amélioration de sa situation.

Le montant total du passif s'élève à 86.206,66 €.

Les ressources et charges mensuelles s'établissent respectivement à 495 € et 799 € dont mensualité de remboursement des impôts (67 €), forfait de base (551 €), forfait habitation (106 €), forfait chauffage (75 €).

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L 733-1, L-733-4 et L733-7 de Code de la Consommation éventuellement combinées, ne peuvent être mises en œuvre.

Par jugement en date du 4 Septembre 2019, le Tribunal Judiciaire a :

- Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au profit de Monsieur XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Dit que le jugement entrainera jusqu'au jugement de clôture la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentée à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions des rémunérations consenties par ceux-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires,
- Désigné Maître VERRECCHIA es qualité de mandataire liquidateur,
- Dit que le mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale du débiteur, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actifs et de passif.

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 15 janvier 2020.

A l'audience, XXXXXXXXXXXXX a indiqué que ses ressources et charges mensuelles s'élèvent respectivement à 505 € et 576 € et a indiqué être d'accord avec la liquidation de son patrimoine personnel.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 22 Rue Loubon est intervenu volontairement à la procédure et s'en ait remis à justice.

La CNP CAUTION s'en est rapportée également.

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.

Par jugement en date du 14 Octobre 2020, le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- Arrêté les créances à l'encontre de Monsieur XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
- Prononcé la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de Monsieur XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
- Dit que le liquidateur disposera d'un délai de 12 mois pour vendre les biens à l'amiable du débiteur ou organiser une vente forcée,
- Dit que le liquidateur procédera à la répartition du produit des actifs et désintéressera les créanciers selon leur rang.

Par requête en date du 28 Décembre 2020, l'exposant a sollicité que soit ordonné la vente aux enchères des biens dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur XXXXXXXXXXXX.

Par jugement en date du 14 Avril 2021, le Tribunal Judiciaire – Pole de Proximité – a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de ce jugement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 2 Juin 2021 volume 2021 S n° 34 qu'il sera ordonné la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Lesdits biens sont situés sur la Commune de Marseille dans un ensemble immobilier sis 22 Rue Loubon (13003) cadastré section 811 L n° 39 – lieudit 22 Rue Loubon – pour une contenance de 02a 66ca.

Lesdits biens régis par d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître MAUBE, notaire à MARSEILLE, le 3 janvier 1952 dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} BUREAU, le 26 février 1952, volume 1793, numéro 41.

Ledit acte modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CAMPANA, notaire à MARSEILLE, le 17 avril 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} BUREAU le 10 juin 2009, volume 2009 P, numéro 2931, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre dressée par Maître CAMPANA, notaire susnommé, le 28 juillet 2009, publiée le 3 août 2009, volume 2009 P, numéro 4155.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

LE LOT NUMERO ONZE (11) consistant en un studio sis au rez-de-chaussée.
Avec les 46/1.000èmes des parties communes générales du bâti.
Et les 26/1.000èmes des parties communes générales

D'après le procès-verbal de description

Le procès-verbal de description établi par Huissier de Justice sera annexé ultérieurement au 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 annexée ultérieurement au 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.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ledit bien appartient à Monsieur XXXXXXXXXXXXXXX pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Renaud MONGIN, Notaire à Marseille, le 29 Janvier 2010 de :

Madame Anna Joséphine CASTILLO, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Jean-Michel MAUPETIT, demeurant à 13001 MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) 64 rue de Rome.

Née à 13000 MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) le 12 Mai 1948.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

Moyennant le prix de 55.000 € payé comptant.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de Publicité foncière de Marseille le 26 Février 2010 volume 2010 P n° 1550.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenant en totalité en pleine propriété à Madame Anna MAUPETIT, née CASTELLO, venderesse aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite seule, au cours de son veuvage, de :

Monsieur Jérôme Freddy MASSELOT, commercial, demeurant à MARSEILLE (e^{lle}), 22 rue Loubon, né à TOULON (Var), le 9 septembre 1978, Célibataire,

Et Mademoiselle Sophie BOUM ENDIL-MATTI, assistante commerciale, demeurant à SAINT CYR SUR MER (Var), 1370 chemin de Sauvet, née à MARSEILLE, le 6 juillet 1971, Célibataire,

Suivant acte reçu par Maître Gérard PREVOT, notaire à MARSEILLE, le 17 avril 2009,

Moyennant le prix de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte, lequel prix a été financé en totalité au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE (1^{er} bureau), le 26 mai 2009, volume 2009 P, numéro 2663.

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.

Le syndic de la copropriété sera déterminé par l'Huissier de Justice chargé d'établir le procès-verbal de description.

§ 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.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en consistant en un studio sis dans un ensemble immobilier sis 22 Rue Loubon (13003) cadastré section 811 L n° 39 – lieudit 22 Rue Loubon – pour une contenance de 02a 66ca d'un studio sis au rez-de-chaussée.

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 sur une mise à prix de **VINGT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAAS DE CARENCE D'ENCHERES**

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

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 26 Août 2021.