

## **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 de Grande Instance de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement de type F3 sis sur la Commune de Marseille (13015) Boulevard Bernabo - Chemin de la Madrague Ville.

**SUR UNE MISE A PRIX DE 35.000 € AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES D'UN TIERS EN L'ABSENCE 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal d'Instance de Marseille du 25 février 2019 et 21 Novembre 2019.

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.

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

Par courrier du 31 Juillet 2018, 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 XXXXXXXXXXXXXXX.

Les parties ont été convoquées par le Greffe par courrier recommandé.

A l'audience du 21 janvier 2019, XXXXXXXXXXXXXXX a confirmé son accord pour une procédure de de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Elle a exposé que son salaire mensuel était de 1.754 €, devoir une taxe foncière de l'appartement acheté pour être loué de 700 € par an, une taxe d'habitation de 770 € par an, un loyer hors charges mensuel de 720 €, des charges de copropriété de 160 € par mois.

Elle a indiqué ne plus bénéficier de revenus fonciers depuis le départ de son locataire en 2017.

Aucune des parties n'a comparu à l'audience.

Il résulte des pièces du dossier que les ressources et charges mensuelles de XXXXXXXXXXXXXXX s'établissement respectivement à 1.754 € et 1.989,50 € dont les charges de copropriété mensuelles de 160 €, mensualité de remboursement des impôts de 122,50 €, forfait de base, habitation et chauffage avec un enfant à charge de 987 € et le loyer mensuel de 720 €.

XXXXXXXXXXXX ayant déjà bénéficié d'un moratoire de 24 mois sans succès et ses ressources ne lui permettant pas de dégager une capacité de remboursement le Tribunal d'Instance de Marseille a, par jugement du 25 février 2019 :

- Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de XXXXXXXXXXXXXXX
- Dit que le 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 à l'exception de celles fondées sur un jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du Code Civil,

- Désigné Maître VERRECCHIA en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête sociale,

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 25 septembre 2019.

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

A l'audience du 28 Octobre 2019, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler et être d'accord avec le bilan susvisé.

Le conseil du syndicat des copropriétaires BERNABO représenté par son syndic le Cabinet LAGIER est d'accord avec le montant de la créance porte sur le bilan.

Par jugement du 21 novembre 2019, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- Arrêté les créances,
- Prononcé la liquidation du patrimoine personnel de XXXXXXXXXXXX,
- Désigné Maître VERRECCHIA en qualité de liquidateur,
- Dit que le liquidateur dispose d'un délai de 12 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,

Par requête en date du 7 Février 2020, l'exposant a sollicité du Tribunal Judiciaire de Marseille - Pole de Proximité - que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de XXXXXXXXXXXXXXXX

Par Jugement en date du 7 septembre 2020, le Tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné ladite vente aux cluses et conditions de l'ordonnance.

C'est en vertu de ce jugement publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 8 Octobre 2020 volume 2020 P n° 5953 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**

Sur la Commune de Marseille (13015) Boulevard Bernabo - Chemin de la Madrague Ville - cadastré :

- Section 899 A n° 19 - lieudit 34 Bd Bernabo - pour une contenance de 39a 24ca,
- Section 899 A n° 20 - lieudit 19 Bd Bernabo - pour une contenance de 73a 38ca
- Soit une contenance totale de 01ha 12a 62ca.

Lesdits biens régis par un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille, le 17 décembre 1955 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 29 décembre 1955 volume 2253 n° 53.

Modifié suivant acte reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille, le 7 avril 1961 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 26 mai 1961 volume 3197 n° 2.

Modifié suivant acte reçu par Maître DURAND, Notaire à Marseille, le 9 novembre 1961 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 18 Décembre 1961 volume 3307 n° 28.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

**LE LOT NUMERO DEUX CENT VINGT (220)** consistant dans le bloc 5 (immeuble portant le n° 16 du Boulevard Bernabo) escalier D à l'entresol gauche, un appartement de type F3 numéro E5.

Avec les 102/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment bloc 5.

Et les 38/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT QUATRE VINGT TROIS (383)** consistant en une cave n° E5 dans le bâtiment bloc 5, escalier C, rez-de-chaussée.

Avec les 3/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment bloc 5.

Avec le 1/1.000ème de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

#### **LE LOT NUMERO 220**

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice Associée à Marseille, a établi le 4 novembre 2020 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien est situé dans un immeuble en copropriété élevé de plusieurs niveaux, avec emplacement de parkings, clôturé et comprenant une entrée sécurisée par portail à ouverture télécommandée.

L'appartement est composé d'une entrée, d'un séjour comprenant un coin cuisine, une chambre, un rangement, une salle d'eau et un WC.

Les deux chambres existantes à l'origine ont été décloisonnées pour transformer l'appartement en T2.

La pièce est éclairée par 4 séries de fenêtres en bois à deux battants protégés à l'extérieur par des stores en aluminium ouvrant sur l'entrée de la copropriété.

Le sol est carrelé ; les murs et plafond sont peints.

Elle est équipée de deux radiateurs.

La pièce comprend un coin cuisine dépourvu de tout équipement fonctionnel.

On accède à la chambre depuis la pièce principale.

Elle est éclairée par deux séries de fenêtres en bois à deux battants.

Le sol est carrelé ; les murs et plafond sont peints.

La superficie de l'appartement est de 53,25 m<sup>2</sup> selon certificat de métré établi par Monsieur NASRATY, géomètre-expert.

Les lieux sont inoccupés ; le chauffage est collectif.

D'une manière générale, les pièces sont sales et l'appartement est dégradé.

LE LOT N° 383 est une cave située au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les murs sont bruts et équipés de quelques étagères.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille - Direction Générale de l'Urbanisme - le 11 Février 2020 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.

## **CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I - ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Lesdits biens appartiennent à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître BERNARD, Notaire aux PENNES MIRABEAU, le 25 Août 2006 de :

Madame Danielle Carmen Albertine MEYNADIER, responsable caisse, demeurant à CHATEAU-ARNOUX (04160) 7 Avenue Jean Moulin, née à BRUXELLES le 24 novembre 1963, célibataire, non soumise à un pacte civil de solidarité tel qu'il résulte d'une attestation du Tribunal d'Instance de son lieu de naissance en date du 23 mai 2006, de nationalité française.

Moyennant le prix de 90.000 € payé comptant.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 12 septembre 2006 volume 2006 P n° 5931.

### **II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Lesdits biens appartenant à Madame MEYNADIER par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite seule de :

Madame Marie Louise Joséphine LLEDO-MARTINEZ, retraitée, demeurant à Marseille 16 Boulevard Bernabo, née à ORAN (Algérie) le 24 novembre 1963, divorcée et non remariée de Monsieur Jean-Pierre MESURON suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE du 30 Novembre 2001.

Suivant acte de Me Jean NICOLAS, Notaire à SAINT CHAMAS, le 13 septembre 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 65.553 € payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 11 octobre 2004 volume 2004 P n° 7073 avec inscription de privilège de prêteur de deniers publié le 11 octobre 2004 volume 2004 V n° 3938.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Le syndic de la copropriété est le CABINET LAGIER - 20 Rue Montgrand - 13006 MARSEILLE.

## **§ 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 faction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débiteur 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 appartement de type F3 sis sur la Commune de Marseille (13015) Boulevard Bernabo - Chemin de la Madrague Ville.

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, Place Monthyon sur une mise à prix de **35.000 € AVEC FACULTE DE BAISES SUCCESSIVES D'UN TIERS EN L'ABSENCE 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 30 Novembre 2020.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. M.', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.