

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 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 avec cave sis dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (15ÈME ARRONDISSEMENT) 376 Avenue de Saint Antoine "Les Fabrettes" Quartier Notre Dame Limite.

SUR UNE MISE A PRIX DE DIX 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 à la liquidation des entreprises, dont l'étude es sise à MARSEILLE (13006) 64 rue Montgrand, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de xxxxxxxxxxxxxxxx

A ses fonctions nommé par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 10 mai 2016.

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.

A L'ENCONTRE DE :

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Mme xxxxxxxxxxxx a en qualité de gérante de la société civile immobilière dénommée xxxxxxxxxxxx effectué le 15 avril 2016 au greffe du Tribunal une déclaration de cessation des paiements ;

A l'appui de sa demande d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, elle indique que la société familiale a été créée pour l'achat d'un appartement propriété de xxxxxxxxxxxx au prix de 89 000€ payé comptant à hauteur de 20 000€, le solde étant payable au moyen de versements mensuels de 500€ ; mais des difficultés professionnelles et familiales ne leur ont pas permis de respecter leurs obligations à compter de 2012, tant en terme de remboursement que de paiement des charges de copropriété ;

La société a trois créanciers, en la personne de Mme xxxxxxxxxxxx (42 mensualités : 21 000€), le syndicat des copropriétaires Les Fabrettes (environ 7 000€ de charges impayées), et le SIP Marseille 2/15/16ème (TF : 2000 €) ;

A l'audience, Mme xxxxxxxxxxxx assistée de son conseil confirme l'impossibilité de redressement ;

Mme le représentant du Ministère Public requiert l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire

L'état de cessation des paiements se trouvant caractérisé par l'impossibilité pour la débitrice de faire face au passif exigible avec l'actif disponible et que le redressement apparaisse manifestement impossible, le Tribunal a, par jugement du 10 Mai 2016 :

- Constaté l'état de cessation des paiements de la société civile immobilière dénommée xxxxxxxxxxxx ;
- Ouvert une procédure de LIQUIDATION JUDICIAIRE ;
- Fixé la date de cessation des paiements au 15 avril 2016 ;
- Désigné Madame ANTOINE, Juge, en qualité de Juge Commissaire et Mme BARBET, Vice-Présidente, en qualité de Juge Commissaire suppléant ;
- Nommé Maître Jean Charles HIDOUX, mandataire judiciaire, demeurant 64, rue Montgrand - 13006 MARSEILLE en qualité de liquidateur ;
- Fixé à dix-huit mois le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée par le tribunal ;

- Dit que le liquidateur établira dans le mois de sa désignation un rapport sur la situation du débiteur ;
- Désigné Maître TABUTIN, commissaire-priseur, 51 rue Alfred Curtel 13010 Marseille, aux fins de dresser l'inventaire prévu à l'article L622-6 du Code de commerce et d'effectuer la prise des actifs du débiteur ;
- Fixé à quinze mois à compter du présent jugement le délai pour l'établissement de la liste des créances ;
- Ordonné l'accomplissement des publicités légales ;
- Déclaré les dépens frais privilégiés de la procédure de liquidation judiciaire.

Il convient de préciser pour les besoins de la procédure de vente aux enchères à intervenir que par acte authentique en date du 9 février 2006, xxxxxxxxxxxxxxxx cédait à la xxxxxxxxxxxxxxxx les lots n°229 et 204 d'un ensemble immobilier dénommé Les Fabrettes sis Quartier Notre Dame Limite, 376 avenue de St Antoine à MARSEILLE (13 015).

Par jugement réputé contradictoire en date du 25 février 2016, le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE ordonnait la résolution de cette vente et condamnait la xxxxxxxxxxxxxxxx à payer à xxxxxxxxxxxxxxxx la somme de 16 173,45 € à titre de dommages et intérêts, la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et à supporter les dépens.

Par jugement en date du 10 mai 2016, une procédure de liquidation judiciaire était ouverte à l'encontre de la xxxxxxxxxxxxxxxx.

Le jugement en date du 25 février 2016 était signifié à la xxxxxxxxxxxxxxxx le 18 mai 2016.

Par exploit d'huissier en date du 29 janvier 2018, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Les Fabrettes a fait assigner xxxxxxxxxxxxxxxx afin d'obtenir le rejet de toutes prétentions contraires, de condamner xxxxxxxxxxxxxxxx à payer la somme de 14 366,95 € avec intérêts au taux légal à compter du premier acte introductif d'instance, la somme de 2 000 € à titre de dommages et intérêts, la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, refuser tous délais de grâce et condamner xxxxxxxxxxxxxxxx aux dépens y compris le coût du commandement de payer.

Par conclusions notifiées par RPVA le 29 janvier 2019 Me Jean-Charles HIDOUX, mandataire judiciaire, intervenait volontairement à cette procédure ès qualité de liquidateur judiciaire de la xxxxxxxxxxxxxxxx.

Par jugement en date du 13 Avril 2021, le Tribunal Judiciaire de Marseille a :

- Prononcé la révocation de l'ordonnance de clôture intervenue le 14 janvier 2020 et FIXE la clôture des débats au 9 février 2021,
- Donné ACTE à Me Jean-Charles HIDOUX ès qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la xxxxxxxxxxxxxxxx de son intervention volontaire,
- Dit irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Les Fabrettes, représenté par son syndic en exercice la société immobilière Patrimoine et Finances à l'encontre de Madame xxxxxxxxxxxxxxxx,
- Dit que le jugement en date du 25 Février 2016 est désormais non avenu,
- Dit n'y avoir lieu à prononcer des condamnations au titre de l'article 700 du CPC,
- Débouté les parties de toutes leurs demandes ainsi que celles plus amples et contraires,

- Condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens et ordonné l'exécution provisoire.

Ce jugement signifié par acte de la SCP GENSOLLEN-CROSSE, Huissiers de Justice à Marseille, en date du 26 Avril 2021 et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 31 Mai 2021.

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 13 Décembre 2021, l'exposant a sollicité que soit ordonné la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de la xxxxxxxxxxxxxxxx

Par ordonnance en date du 10 Janvier 2022, Madame le Juge commissaire a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette décision publiée le 7 Février 2022 volume 2022 S n° 35 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

Lesdits biens sont situés dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (15ÈME ARRONDISSEMENT) 376 Avenue de Saint Antoine "Les Fabrettes" Quartier Notre Dame Limite cadastré section 903 K n° 11 – lieudit 374 Avenue de Saint Antoine – pour une contenance de 06a 57ca.

Lesdits biens régis d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, le 14 mai 1962 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 1er Août 1962 volume 3453 numéro 18.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- Suivant acte reçu par Maître RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, le 28 mars 1969 dont une copie authentique a été publiée au ter bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 10 juillet 1969 volume 6030 numéro 10.
- Suivant acte reçu par Maître RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, le 1^{er} octobre 1969 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 1er octobre 1969 volume 6142 numéro 18.
- Suivant acte reçu par Maître SOURMAIS, Notaire à MARSEILLE, le 27 février 1970 dont une copie authentique a été publiée au ter bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 5 mars 1970 volume 6357 numéro 22.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

Lot numéro deux cent vingt-neuf (229) :

Au premier étage sud du bâtiment A.1 : un appartement porte de droite, comprenant un hall, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, une penderie un balcon et un cellier.

Et les cent soixante-quinze/dix millièmes (175/10000 âmes) de la propriété du sol et des parties communes *générales*.

Lot numéro deux cent quatre (204) :

Une cave n° 4 située au sous-sol du bâtiment A.1

Et les huit/dix millièmes (8/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice à Marseille, a établi le 22 septembre 2021 le procès-verbal de description des biens consistant en un appartement sis au 1^{er} étage d'un immeuble élevé de plusieurs étages sur rez-de-chaussée sis 374 Avenue de Saint Antoine à Marseille (13015).

Les lieux comportent une entrée, un salon, une salle à manger, un balcon, une chambre, une cuisine, des toilettes, une salle d'eau, une loggia close, un cellier et plusieurs penderies/placards.

ENTREE

La porte palière est blindée avec judas et entrebâilleur.

La pièce est éclairée en second jour par la salle à manger.

Le sol est carrelé ; les murs sont peints et le plafond est recouvert de dalles de polyester.

Elle est équipée d'un radiateur.

CUISINE

La pièce est éclairée par une porte fenêtre à double battant ouvrant sur une loggia close et protégée à l'extérieur par des volets de type persienne.

Le sol est carrelé, ses murs et plafonds sont peints avec une crédence carrelée.

La pièce est équipée de meubles bas et hauts assortis, d'une plaque chauffante de type induction de marque VALBERG, d'un chauffe-eau de marque ELM BLA NC, d'une hotte aspirante, d'un placard de rangement avec étagères.

LOGGIA CLOSE

La pièce est éclairée par 4 fenêtres coulissantes sur l'arrière-cour de l'immeuble ; Le sol est carrelé, ses murs et plafonds sont peints.

CELLIER

A l'autre extrémité de la loggia se trouve un cellier éclairé par un fenestron à châssis fixe.

SALLE A MANGER/SALON

La pièce est éclairée par une baie vitrée à double battants coulissants ouvrant sur un balcon coté Avenue de Saint Antoine protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes ainsi que par une fenêtre à double battant.

Le sol est carrelé, les murs sont peints, le plafond est en panneau de polyester au niveau de la salle à manger et en peinture au niveau de la cuisine.

La partie salle à manger est séparée de la cuisine par une alcôve.

La pièce est équipée d'une penderie ouvrant par deux portes battantes avec étagères et tringles pour suspension des vêtements, d'un placard avec étagères, d'une climatisation et de deux radiateurs.

BALCON SUR AVENUE DE SAINT ANTOINE

On y accède par la porte-fenêtre de la salle à manger.

Son sol est carrelé.

Il est protégé par un garde-corps avec montant métalliques.

CHAMBRE

La pièce est éclairée par une baie vitrée à double battants coulissants ouvrant sur une loggia close et protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes ainsi que par une fenêtre à double battant.

Le sol est carrelé, les murs sont peints

Elle est équipée de placard avec étagères et tringles de penderie outre un radiateur.

TOILETTES

La pièce est borgne ; le sol et les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus de même que le plafond.

Elle est équipée d'un WC avec cuvette, abattant et couvercle.

SALLE D'EAU

La pièce est borgne.

Le sol et les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus.

Elle est équipée d'un meuble vasque surmontée d'un robinet mélangeur se fermant par trois portes et de deux tiroirs, d'un tiroir mural avec étagère en applique, un radiateur, une douche avec parois de verre protectrice, bac à douche, douchette et flexible.

Il ressort du certificat de mesurage de Monsieur NASRATY une superficie de 54,76 m2.

LOT NUMERO 204

Au sous-sol de l'immeuble se trouve la cave portant le n° 4 du plan.
Son sol et les murs sont bruts.

Clause relative à la réserve du droit d'usage et d'habitation

Il est ici retranscrit intégralement la clause relative à la réserve du droit d'usage et d'habitation inséré dans l'acte reçu aux minutes de Maître François BOUTIER, Notaire aux PENNES MIRABEAU, le 9 Février 2006 :

« Le vendeur (Madame Maria Rosaria SIVIGLIA) réserve expressément à son profit pendant sa vie, et jusqu'à son décès, le droit d'usage et d'habitation des biens présentement vendus.

Ce droit s'exercera sous les conditions suivantes :

1/ Le vendeur jouira personnellement de ce droit sans pouvoir changer la destination des biens en l'habitant bourgeoisement sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de leur droit d'usage et d'habitation. En outre, ce droit ne peut être étendu à aucun occupant à titre gratuit. Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.

2/ Il aura la faculté de renoncer, si bon lui semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation présentement réservé à son profit et d'abandonner la jouissance des biens à l'acquéreur en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois à l'avance.

3/ Le vendeur sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état des biens vendus, lesquels sont d'ailleurs reconnus par les parties, être en bon état.

4/ Il acquittera les réparations locatives qui deviendraient nécessaires aux biens ; il acquittera également la taxe d'habitation si elle est exigible et devra faire assurer ledit bien dès l'entrée en jouissance contre les risques locatifs. Toutes les grosses réparations incomberont à l'acquéreur qui devra les faire exécuter à ses frais, sans que le vendeur puisse réclamer d'indemnité au titre de la privation de jouissance, quelle que soit la durée des travaux.

5/ Le vendeur devra prévenir l'acquéreur des réparations à sa charge dès qu'elles apparaîtront nécessaires.

6/ Par contre, l'acquéreur devra ainsi qu'il s'y oblige dès à présent payer tous impôts et taxes foncières, primes d'assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires, et autres charges afférentes aux biens, sauf les charges mises par la loi par la présente convention à la charge des locataires qui seront payés par le vendeur ».

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 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 la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître François BOUTIER, Notaire aux PENNES MIRABEAU, le 9 Février 2006 de :

Madame xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, agent de service, demeurant à Marseille (13015) 376 Avenue de Fabrettes, Bâtiment A.1, née à CACA DEI TIRENNI (Italie) le 28 Septembre 1943, veuve de Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx et non remariée, de nationalité française, résidente au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de 89.000 € s'appliquant :

- Aux biens mobiliers à concurrence de 4.500 €,
- Aux biens à concurrence de 84.500 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 5 Avril 2006 volume 2006 P n° 2182.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit bien appartenait à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite le 27 février 2001 suivant acte de Me BOUTIER, Notaire aux Pennes Mirabeau de :

Monsieur Patrick Thierry PERONA et Madame Jocelyne SAVIOZZI.

Moyennant le prix de 410.000 Frs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 5 mars 2001 volume 2001 P n° 1504.

III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Ledit bien appartenait à Monsieur PERONA et Madame SAVIOZZI pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Me ROHMER, Notaire à Marseille, en date du 19 décembre 1996 de :

Monsieur Diran HEBOYAN et Madame Jacqueline AQUILA.

Moyennant le prix de 300.000 Frs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 19 février 1997 volume 1997 P n° 1235.

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 Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des 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 est le Cabinet IPF – 32 Cours Pierre Puget – 13006 MARSEILLE (04.91.29.83.05 – contact@ipf-immo.fr).

§ 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 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 (débitaire 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 un appartement avec cave sis dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (15ÈME ARRONDISSEMENT) 376 Avenue de Saint Antoine "Les Fabrettes" Quartier Notre Dame Limite.

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 MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de **DIX MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.**

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 21 Mars 2022.