

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION

Titres Ier et II du Livre III

Articles R.742-27 et suivants du Code de la Consommation

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associée au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE - TEL.04.91.37.33.96 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison à l'état de ruine sise à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220) - Quartier de la Glacière - Section BZ n° 1.

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 **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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En procédure de rétablissement personnel suivant jugements du Tribunal d'Instance de MARSEILLE des 6 juin 2018 et 19 décembre 2018.

Ayant pour Avocat Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCAT ASSOCIE**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE - TEL.04.91.37.33.96 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier reçu le 26 février 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 des époux XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Les parties ont été convoquées par lettre RAR par le greffe.

Par mémoire du 13 Avril 2018, la SA NOUVEAU LOGIS PROVENCAL s'est opposé à la demande de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Elle a indiqué que par ordonnance en date du 9 novembre 2017, le Juge des Référé du Tribunal d'Instance a condamné les époux XXXXXXXXXXXX à payer la somme de 1.981,23 € au titre de l'arriéré locatif avec l'autorisation de se libérer de leur dette en 18 mensualités.

A l'audience, les époux XXXXXXXXXXXX ont déclaré être d'accord avec une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Il résulte de l'état descriptif de la situation des débiteurs et de leurs explications à l'audience que les ressources et charges mensuelles s'élèvent respectivement à 2.392 € et 3.352 € dont 840 € de loyer.

Ils ne possèdent aucun élément d'actif patrimonial de valeur à l'exception d'un terrain avec une bâtisse en ruine située à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220) évalué à 22.000 €.

Le passif s'élève à la somme de 57.933,47 €.

Au vu de ces éléments, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation, éventuellement combinées, ne peuvent être mises en œuvre.

Par jugement en date du 6 Juin 2018, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire,

- 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,
- Désigné Me VERRECCHIA en qualité de mandataire,
- .../...

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 12 septembre 2018.

Les parties ont été convoquées par le Greffe par LRAR.

A l'audience, Monsieur XXXXXXXXXXXXXXXX a indiqué que ses ressources et charges s'élèvent respectivement à 2.267 € et 3.352 € et a indiqué être d'accord avec la liquidation de son patrimoine personnel.

La Régie des Transports Marseillais a indiqué que sa créance s'élevait à la somme de 3.994,63 € et le Nouveau Logis Provençal à la somme de 1.645,59 €.

La SNC CONCILIAN a indiqué que sa créance s'élève à la somme de 22.073,91 €.

Celle de la Recette des Finances de Marseille a la somme de 256,81 €.

Par jugement en date du 19 décembre 2018, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- Arrêté les créances des époux XXXXXXXXXXXXXXXX,
- Constaté que les créances de la SNC CONCILIAN et la Recette des Finances de Marseille sont éteintes,
- Prononcé la liquidation du patrimoine personnel des époux XXXXXXXXXXXXXXXX,
- Désigné Me VERRECCHIA en qualité de liquidateur.

Maître VERRECCHIA est tenu de réaliser l'actif immobilier appartenant à la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 19 février 2020, Maître VERRECCHIA es qualité de liquidateur des époux XXXXXXXXXXXXXXXX a saisi le Tribunal d'Instance de MARSEILLE - Pole de Proximité - d'une autorisation de vendre aux enchères les biens dépendant de la liquidation judiciaire.

Par jugement en date du 8 Juillet 2020, le Tribunal Judiciaire de Marseille - Pole de Proximité - a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de ce jugement publié au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 18 Août 2020 volume 2020 S n° 19.

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Une parcelle de terre sur laquelle est édifée une maison sise à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220) figurant au cadastre de ladite Ville section BZ n° 1 - Quartier de la Glacière - pour une contenance de 2a 85ca (anciennement cadastrée section E n° 834 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre du 14 Novembre 1996 publié le 14 Novembre 1996 volume 96 P n° 6802.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice Associé à Marseille a établi le 18 septembre 2020 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparait que l'accès doit s'effectuer à pied, le chemin étant entravé successivement de deux barrières forestières (clichés photographiques n° 1 et 2).

1°• EXTERIEUR

Il s'agit d'une ruine dont ne restent qu'une partie des murs porteurs ainsi que les stigmates d'une charpente carbonisée.

La clôture de la propriété est également en état de délabrement

TRES IMPORTANT

Les lieux sont inhabitables en l'état.

Il ressort des précédentes procédures que la bâtisse été construite en 1940.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface au sol de l'ancienne bâtisse de 127,01 m².

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville de CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220) - 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.

Ets tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers d'Aix en Provence ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des charges.

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

I - ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les époux XXXXXXXXXXXX sont propriétaires dudit bien pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 10 mars 2011 de :

Monsieur **Louis Paul Henri THEROND**, né le 15 Décembre 1933 à Grande Synthe, époux de Madame **Anne Marie N GUYEN VAN NGOC** avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 9 Décembre 1965, préalablement à leur union célébrée à la mairie de Marseille le 22 Décembre 1965, décédé à Avignon (Vaucluse) le 26 Mai 2007 en son vivant demeurant 9 Rue des Remparts Saint Roch - Résidence Raspail 84000 AVIGNON.

Ladite saisie étant initiée à la requête de Maître **Michel ASTIER**, mandataire liquidateur, alors demeurant et domicilié en son Etude : 1 rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE, agissant es-qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur **Louis Paul Henri THEROND**.

Moyennant le prix de 22.000 € outre les frais et les charges.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 12 septembre 2011 volume 2011 P n° 6017.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur Louis THEROND pour l'avoir reçu suivant acte d'échange reçu aux minutes de Maître Jacques TRONQUIT, Notaire à Marignane, le 28 Mars 1977.

Audit acte la Commune de CHATEAUNEUF LES MARTIGUES a échangé une parcelle de terre sise sur ladite Commune - lieudit La Falunette cadastrée section E sous les n° :

- 472 pour une contenance de	1ha 01a 55ca
- 482 pour une contenance de	66a 30ca
- 479 pour une contenance de	41a 60ca
- 1605 pour une contenance de	25a 10ca
- soit une superficie totale de	2ha 34a 55ca

Ladite parcelle a été évaluée à la somme de 352.000 Frs.

Monsieur THEROND a reçu en échange de la parcelle ci-dessus désignée une parcelle de terre sise sur la Commune de CHATEAUNEUF LES MARTIGUES - cadastré figurant au cadastre de ladite Ville section BZ n° 1 - Quartier de la Glacière - pour une contenance de 2a 85ca (anciennement cadastrée section E n° 834 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre du 14 Novembre 1996 publié le 14 Novembre 1996 volume 96 P n° 6802.

Ladite parcelle a été évaluée à la somme de 360.000 €.

Ledit échange a été fait sans soulte car aux termes d'une lettre du 3 Novembre 1976 émanant des services fiscaux des Bouches du Rhône, la différence de 8.000 Frs ressortant des deux évaluations n'est pas prise en considération.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 13 Mai 1977 volume 1826 n° 7.

II - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Cette dernière appartenait à la Commune de CHATEAUNEUF LES MARTIGUES pour en avoir joui à titre de propriétaire d'une façon continue, paisible, publique et non équivoque pendant plus de 30 ans.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété prescriptive dressé le 28 Mars 1977 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 13 Mai 1977 volume 1826 n° 4.

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 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES 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 Madame, Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, 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 D'AIX EN PROVENCE, 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.

§ 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

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER -

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une maison à l'état de ruine sise à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220) - Quartier de la Glacière - Section BZ n° 1.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée comme biens dépendant d'une liquidation judiciaire, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 40 Bd Carnot, 13100 AIX EN PROVENCE, l'audience se tenant dans les locaux délocalisés Impasse des Frères PRATESI Quartier Jas de Bouffan - 13090 AIX EN PROVENCE sur une mise a prix de **DIX MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

LE LUNDI QUATORZE DECEMBRE 2020 à 9 H 00

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 conditions de vente, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau d'AIX EN PROVENCE, 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 5 Octobre 2020.