

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 du bien sis à MARSEILLE (13015), résidence LA MAURELETTE, quartier Delorme, sis 5 Place du Commerce consistant en un appartement de type T2 situé au 1^{er} étage, d'une cave située au sous-sol du bâtiment B et d'une place de parking située au sous-sol du bâtiment 0.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000.00 EUROS) AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES DE QUATRE MILLE EUROS EN QUATRE MILLE EUROS (4 000.00 EUROS en 4 000.00 EUROS) EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES 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 du patrimoine personnel [REDACTED]

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 12 novembre 2019 et en procédure de liquidation judiciaire suivant Jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 6 septembre 2021 RG N°11-19-000441.

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 :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier reçu le 11 Janvier 2019, la commission de surendettement des Particuliers des BOUCHES DU RHONE a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation [REDACTED]

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

A l'audience du 17 juin 2019, le dossier a été renvoyé afin de permettre à [REDACTED] de produire un avis de valeur vénale du bien immobilier.

A l'audience du 21 Octobre 2019, ce dernier a produit un mandat exclusif de vente donné à l'agence DOISNEAU IMMOBILIER en date du 13 Mars 2017. Il indique que le bien aurait été évalué à la somme de 30.000 euros mais qu'il n'a pas voulu le mettre en vente le bien à ce prix, donnant dès lors mandat pour vendre à la somme de 50.000 euros net vendeur.

Il précise qu'il n'y a eu aucune visite, le bien étant mis en vente selon l'agence immobilière à un prix surévalué. [REDACTED] a

confirmé son accord avec la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Par conclusions, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de LA MAURELETTE a sollicité de voir fixer sa créance à la somme de 5.421,09 euros au 12 juin 2019, de lui donner acte qu'il ne s'oppose pas à la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire et d'ordonner la vente du bien.

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE indique également ne pas s'opposer à cette procédure.

Aucune autre partie n'a comparu.

Il résulte de l'état descriptif de la situation de [REDACTED] que ses ressources et charges mensuelles s'établissent respectivement à 1,583 euros et 918 euros. Ses ressources ne lui permettent pas de dégager une capacité de remboursement suffisante pour régler ses dettes par des mesures imposées.

Par jugement du 12 novembre 2019, le Tribunal Judiciaire de Marseille a ordonné :

- 1- L'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice [REDACTED]
- 2- Donne acte au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la résidence LA MAURELETTE, représenté par son syndic en exercice, de ce qu'il ne s'oppose pas à l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice [REDACTED]
- 3- 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,
- 4- Désigne 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,
- 5- 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,
- 6- Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de deux mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- 7- 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,

- 8- Rappelle que le présent jugement est exécutoire par provision,
- 9- Laisse les dépens à charge du Trésor Public.

Par la suite Maître VERRECHIA a déposé son bilan économique et social par courrier reçu au Greffe le 14 Février 2021. Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé avec accusé de réception.

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

A l'audience, [REDACTED] expose ne pas connaître la valeur vénale du bien et indique être de nationalité malgache.

La société FONCIA IMMOBILIERE COLAPINTO s'en rapporte sur le montant de la dette mentionnée dans le bilan de Maître Eric VERRECCHIA et sollicite d'y ajouter au titre du super privilège 2020 et 2021 la somme de 2.218,30 euros.

La société IMMOBILIERE DE FRANCE n'a pas formé d'observations et aucune autre partie n'a comparu.

Il ressort du bilan économique et social que [REDACTED] est propriétaire d'un appartement T2 dans un immeuble situé à MARSEILLE (13015), 1^{er} étage au sein de la résidence LA MAURELETTE, quartier Delorme, sis 5 Place du Commerce et d'une place de parking - lot n°1663- située au sous-sol du bâtiment O portant le numéro de lot de copropriété n° 145 évalués entre 30.000 et 50.000 euros ceci étant précisé que les façades sont en cours de réfection selon le bilan de Maître Eric VERRECCHIA.

Dans son jugement du 6 septembre 2021, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a arrêté les créances à l'encontre de [REDACTED] comme suit :

- 1- **FONCIA IMMOBILIERE COLAPINTO**, syndic de copropriété de la résidence de LA MAURELETTE :
 - D'un montant de 3.226,77 euros pour les années 2017, 2018 et 2019,
 - D'un montant de 1.647,96 euros pour les années 2015 et 2016,
 - D'un montant de 1.137,66 euros concernant les frais de contentieux,
 - Sommes auxquels il échet d'ajouter celle de 2.218,30 euros au titre des années 2020 et 2021,
- 2- **CREDIT FONCIER DE FRANCE** :
 - D'un montant de 59.576,27 euros au titre d'un prêt immobilier 6500840,
 - D'un montant de 8.925,40 euros au titre d'un prêt immobilier 6500841,
- 3- **INTRUM JUSTICIA pour la société EDF**, sous les références 9960143676 d'un montant de 166,76euros.
- 4- **LCL**, référence dossier 1079480 :

- D'un montant de 5.762,85 euros au titre d'un prêt personnel,
 - D'un montant de 462,00 euros au titre du compte de dépôt,
- 5- **NEULLY CONTENTIEUX BNP PARIBAS PERSONNAL FINANCE**, dossier 889 584 657 790 01, d'un montant de 709,95 euros à titre chirographaire,
- 6- **Service des impôts des particuliers SIP MARSEILLE 2/15/16^{ème}** :
- D'un montant de 442 euros au titre de la taxe foncière 2018,
 - D'un montant de 563 euros au titre de la taxe d'habitation 2018,
- Prononce la liquidation du patrimoine personnel de [REDACTED]
 - Désigne 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
 - Déboute du surplus des demandes.
 - Laisse les dépens à charge du Trésor public

Il s'avère que [REDACTED] est propriétaire :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13015), Quartier LA DELORME, dénommée la résidence LA MAURELETTE, sis 168 à 194 rue le Chatelier, Place Charles Bichi, chemin des broutières, dont l'adresse postale est « 5 Place du Commerce » cadastré Section 902 b- N°42- Lieudit 1 Place des Autures pour une superficie de ogha 83a 21 ca.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriétés établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 14 avril 1965, dont une copie authentique est publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE en date du 18 Octobre 1965 sous les références Volume 4421 numéro 18.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 13 février 1967, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 14 mars 1967 volume 4987 numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 14 avril 1967, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 18 mai 1967 volume 5055 numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 25 janvier 1968, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 19 février 1968 volume 5360 numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 10 juin 1969, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 5 août 1969 volume 6072 numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 16 juin 1971, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 29 juin 1971 volume 107 numéro 18.

- aux termes d'un jugement et des ordonnances rectificatives rendus par le TGI de MARSEILLE, le 5 juillet 1971 et les 23 février et 21 mars 1973, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 7 mai 1973 et le 10 septembre 1981 volume 705 numéro 3, 4, 5 et 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VERIGNON, Notaire à HYERES, le 27 mai 1981, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 10 juillet 1981 et le 10 septembre 1981 volume 3426 numéro 18,

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRIOL, Notaire à MARSEILLE, le 23 septembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 26 octobre 1988 et le 4 mai 1995 volume 88 P numéro 6387.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GOUBARD, Notaire à MARSEILLE, le 27 janvier 1995, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 6 mars 1995 et le 4 mai 1995 volume 95 P numéro 1461, suivi d'une attestation rectificative en date du 24 avril 1995, publiée le 4 mai 1995, vol.95 P, no.2730.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

1- Lot numéro deux cent quatre-vingt trois (283) :

La propriété privative et particulière de la cave numéro 145, située au sous-sol du bâtiment B, Immeuble B2.

Et les un/cent millièmes (1/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

2- Lot numéro deux cent quatre-vingt treize (293) :

La propriété privative et particulière de l'appartement numéro 145, situé dans le bâtiment B, immeuble B2, au premier étage à droite, de type F2A, composé d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, salle de bains et water-closet.

Et les soixante dix/cent millièmes (70/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

3- Lot numéro mille six cent soixante trois (1663) :

La propriété privative et particulière du parking numéro 167, situé au sous-sol du bâtiment O.

Par requête en date du 11.03.2022, Maître VERRECCHIA a sollicité du Tribunal Judiciaire – Pole de Proximité – que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Par jugement en date du 19.09.2022, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Ledit jugement a été déposé et publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 29.12.2022 sous les références 1314P S00265.

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.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

EN UN SEUL LOT DE VENTE

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (15^{ème} ARRONDISSEMENT), Quartier LA DELORME dénommé LA MAURELETTE, 168 à 194 rue Le Chatelier, Place Charles Bichi, Chemin des Broutières, dont l'adresse postale est « 5 Place du Commerce »

Cadastré sous les références suivantes :

Préf.	Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
				Ha	A	Ca
902	B	42	1 Place des Autures	09	83	21

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 DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 14.04.1965 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 18.10.1965 volume 4421 numéro 18.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 13.02.1967 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 14.03.1967 volume 4987 numéro 17.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE, le 14.04.1967 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 18.05.1967 volume 5055 numéro 2.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE le 25.01.1968 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 19.02.1968 volume 5360 numéro 3.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE le 10.06.1969, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 05.08.1969 volume 6072 numéro 9.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE le 16.06.1971, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 29.06.1971 volume 107 numéro 18.
- Aux termes d'un jugement et des ordonnances rectificatives rendus par le TGI de MARSEILLE, le 05.07.1971 et les 23 février et 21 mars 1973 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLES le 07/05/1973 et le 10/09/1981 Volume 705 numéro 3, 4,5 et 6.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître VERIGNON, Notaire à HYERES le 27.05.1981, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 10.07.1981 et le 10.09.1981 volume 3426 numéro 18.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître CARRIOL, Notaire à MARSEILLE, le 23.09.1988 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 26.10.1988 et le 04.05.1995 volume 88 P numéro 6387.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître GOUBARD, Notaire à MARSEILLE le 27.01.1995, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 06.03.1995 et le 04.05.1995 volume 95 P numéro 1461 suivi d'une attestation rectificative en date du 24.04.1995 publiée le 04.05.1995 volume 95 P numéro 2730.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Lot numéro DEUX CENT QUATRE-VINGT TROIS (283) :

La propriété privative et particulière de la cave numéro 145, située au sous-sol du bâtiment B, Immeuble B2.

Et les un/cent millièmes (1/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro DEUX CENT QUATRE-VINGT TREIZE (293) :

La propriété privative et particulière de l'appartement numéro 145 situé dans le bâtiment B, immeuble B2, au premier étage à droite, de type F2A, composé d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains et water-closet.

Et les soixante dix/cent millièmes (70/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro MILLE SIX CENT SOIXANTE TROIS (1663) :

La propriété privative et particulière du parking numéro 167, situé au sous-sol du bâtiment O.

Et les dix/cent millièmes (10/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice à Marseille, a établi le 01 Février 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien immobilier objet de la présente vente est situé 5 Place du Commerce – La Maurelette – 13015 MARSEILLE.

Il s'agit d'un ensemble immobilier de plusieurs bâtiments avec place centrale, commerces et espaces verts.

LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIEZ (293) :

Il s'agit d'un appartement n°145 situé dans le bâtiment B, immeuble B2, au 1^{er} étage droite, de type F2, traversant, composé d'une salle de séjour, d'une chambre, d'une cuisine, salle de bains et water-closet.

ENTREE – COULOIR

La porte palière comprend une serrure surmontée d'un verrou et équipée d'un entrebâilleur. Un interphone est fixé en applique et fonctionne.

Dans l'entrée qui donne sur le couloir central desservant l'ensemble des pièces de l'appartement, il apparaît que le sol est carrelé de carreaux de granito, les murs sont recouverts de tapisseries et le plafond est peint.

La pièce est équipée d'un placard à usage de penderie se fermant par quatre portes coulissantes et comprenant tringles et étagères, deux arrivées pour plafonniers et un renforcement dont les poteaux ont été déposés.

SEJOUR

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux protégée à l'extérieur par des volets de bois.

Son sol est recouvert de carreaux de granito, ses murs sont recouverts de tapisserie et son plafond est peint.

Elle est équipée d'un plafonnier et d'un radiateur.

CHAMBRE

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux protégée à l'extérieur par des volets de bois.

Son sol est recouvert de carreaux de granito, ses murs sont recouverts de tapisserie et son plafond est peint.

Elle est équipée d'un plafonnier et d'un radiateur.

CUISINE

La pièce est éclairée par cinq fenêtres.

Son sol est recouvert de carreaux de granito, ses murs et son plafond sont peints.

La cuisine est équipée :

- De meubles hauts et bas assortis
- D'un plan de travail stratifié avec évier et égouttoir latéral en grès, surmonté d'un robinet mitigeur
- D'une table de cuisson quatre feux au gaz, surmontée d'une hotte aspirante ainsi que d'un four, l'ensemble sans marque visible
- D'un plafonnier
- D'un radiateur
- D'un placard de rangement avec étagères et se fermant par une porte pleine

SECHOIR

Depuis la cuisine, on accède au séchoir.

Son sol est en béton, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est ouverte sur l'extérieur.

SALLE DE BAINS AVEC W.C.

La pièce est borgne.

Son sol est carrelé, ses murs sont carrelés autour du lavabo et de la baignoire et peints pour le surplus, comme le plafond.

La pièce est équipée :

- D'une baignoire sabot avec robine mélangeur, douchette et flexible
- D'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mitigeur éclairés par deux néons en applique avec miroir mural
- D'un radiateur

TOILETTES

La pièce est borgne.

Son sol est carrelé, ses murs sont recouverts de tapisserie et son plafond est peint.

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

Une applique lumineuse au-dessus de la porte d'accès éclaire la pièce.

LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (283)

Il s'agit d'une cave numéro 145, située au sous-sol du bâtiment B, immeuble B2.

Son sol, ses murs et son plafond sont en béton.

LOT NUMERO MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (1663)

Il s'agit d'un box-garage, le 5^{ème} à gauche en entrant.

Son sol et son plafond sont en béton, ses murs recouverts de ciment. Il comprend un emplacement de stationnement standard pour un véhicule et est équipé d'une porte basculante.

Les lieux sont actuellement occupés par le propriétaire qui s'apprête à les libérer une fois l'adjudication intervenue.

Au sein de l'appartement, l'ensemble des portes d'accès aux différentes pièces sont détériorées.

Le chauffage ainsi que l'eau chaude sont collectifs.

Le syndic de la copropriété est le **Cabinet FONCIA**, 10 rue Alexander – 13010 MARSEILLE.

Les charges de copropriété s'élèvent environ à la somme de 150 EUROS par mois et la taxe foncière serait de 721 EUROS.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de **43.59m²**.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – date du 01.02.2023 est annexé 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

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte de vente dressé par Maître Jean-Jacques ROUVIER, Notaire à MARSEILLE en date du 06.03.2006

Moyennant la somme de QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE EUROS (98 000.00 EUROS).

Publié 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 21.04.2006 sous les références 2006 P 2588.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens et droits immobiliers appartenait à [REDACTED] pour la totalité en pleine propriété au moyen d' l'acquisition qu'il en a faite seul avant son mariage de [REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu suivant acte reçu par Maître PERFITTI, Notaire à MARSEILLE le 15.07.2003, moyennant le prix principal de QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42 000.00 EUROS), quittancé dans l'acte, payé comptant en totalité au moyen d'un prêt d'un montant de 46 000.00 EUROS.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 03.09.2009 volume 2003 P numéro 5559.

III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenait [REDACTED] au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de la communauté qui existe entre eux, aux termes d'un acte reçu par Maître DUCORD, Notaire à MARSEILLE, le 01/07/1999 de :

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (125 000.00 francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 01.07.1999 volume 1999 P numéro 4928.

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 FONCIA**, 10 rue Alexander – 13010 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^{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 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 (débitur 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 **SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000.00 EUROS) AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES DE QUATRE MILLE EUROS EN QUATRE MILLE EUROS (4 000.00 EUROS en 4 000.00 EUROS) EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES 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 13.02.2023.