

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 – 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'une construction non achevée constituée de fondations, d'une dalle et de quelques murs élevés en parpaings consistant d'après le titre de propriété en deux magasins sis au rez-de-chaussée dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13^{ème} arrondissement, 13013, 139 chemin des Olives, Notre dame des Grâces, quartier des Olives.

SUR UNE MISE A PRIX DE 90.000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART 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 Didier CARDON, domicilié 15, Impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET, *es qualités* de Liquidateur Judiciaire de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Pierre GARNIER demeurant 700 avenue de Tournamy 06250 MOUGINS

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de CANNES du 31.01.2017 sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 08.11.2016,

Ayant pour Avocat plaidant : **Maître Valérie CARDONA**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES, Tel : 09.86.23.42.30 Fax : 09.82.63.51.41 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr ;

Ayant pour Avocat postulant : **Maître Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la SELARL **PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 43-45 rue Breteuil, 13006 MARSEILLE pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par jugement en date du 31.01.2017 le Tribunal de commerce de CANNES a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 08.11.2016, à l'encontre de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX exerçant l'activité de *marchand de biens*.

Maître Didier CARDON a été désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire.

En cours de procédure, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a sollicité la désignation d'un Mandataire Ad Hoc au vu du décès du dirigeant selon information du parquet, Maître Pierre GARNIER ayant été désigné en cette qualité selon Ordonnance en date du 24.09.2019.

Dans l'intérêt de la procédure collective et au titre de la mission qui lui a été confiée, le liquidateur judiciaire *es-qualité* sollicite la vente par adjudication forcée des biens dépendant de la liquidation judiciaire, au sens des dispositions des articles L 642-18 et R.642-22 du Code de Commerce.

Suivant requête en date du 27 Janvier 2020, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a sollicité que soit ordonné la vente aux enchères des biens.

Par ordonnance en date du 7 octobre 2020, Monsieur le Juge Commissaire a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de l'ordonnance.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 4^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 29 Octobre 2020 volume 2020 S n° 34 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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13^{ème} arrondissement, 13013, 139 chemin des Olives, Notre dame des Grâces, quartier des Olives, constitué :

- D'un corps de bâtiment collectif dit bâtiment I comprenant 59 lots numérotés de 1 à 48
- D'un corps de bâtiment collectif dit bâtiment II comprenant 49 lots numérotés de 49 à 80
- D'un corps de bâtiment collectif dit bâtiment III comprenant 6 lots numérotés de 81 à 86
- D'un corps de bâtiment collectif dit bâtiment IV comprenant 2 lots numérotés de 220 à 221

Section cadastrée préfixe 884 Section B n° 140, lieudit 70 traverse de Baudillons ;

Les lots suivants :

Lot n° 220 : un magasin portant le numéro 1 situé au rez-de-chaussée gauche, en regardant la façade du bâtiment IV composé de : un local à usage de magasin, une arrière-boutique, water-closet et les 77/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 500/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment IV.

Lot n° 221 : le magasin portant le n°2 situé au rez-de-chaussée centre en regardant la façade du bâtiment IV, composé de : un local à usage de magasin, une arrière-boutique, water-closet et les 77/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 500/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment IV.

Etant précisé dans l'acte notarié d'acquisition que la désignation ci-dessus résulte du règlement de copropriété mais que les lots n° 220 et 221 forment : fondations, gros œuvre, élévation des murs d'un local d'une superficie d'environ 200m2 en cours de constructions.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUD, Notaire à MARSEILLE le 06.06.1961 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de MARSEILLE 4^{ème} bureau, le 11.07.1961 volume 2997 n°25.
- D'un modificatif reçu par Maître PERRAUD, Notaire à MARSEILLE le 24.05.1965 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de MARSEILLE 4^{ème} bureau, le 16.09.1965 volume 4551 n°4.
- D'un acte établi par Monsieur le préfet des bouches du Rhône le 12.10.1964 publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 06.12.1967 volume 4962 n°26 ;
- D'un modificatif reçu par Maître GIRARD, Notaire à MARSEILLE les 19.06.1972 et 21.12.1972 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de MARSEILLE 4^{ème} bureau le 13.02.1973 volume 405 n°10.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice Associée à Marseille, a établi le 4 novembre 2020 un procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que l'accès s'effectue par la Résidence Notre Dame des Grâces.

En extrémité de la copropriété se trouve une construction non achevée constituée de fondations, d'une dalle et de quelques murs élevés en parpaings.

Compte tenu de l'état de la construction, on ne peut déterminer la destination des pièces.

Les lieux sont inexploitablement en l'état et inoccupés.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY stipule une surface au sol de 205,11 m².

Maître Aurélie CROSSE a établi le 17 Novembre 2020 un procès-verbal complémentaire aux termes duquel il apparaît que les lots dépendant de la liquidation judiciaire de la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX se trouvent au sein de la copropriété Notre Dame des Grâces 139 Avenue des Olives à Marseille (13^{ème}).

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments élevés de quatre niveaux au-dessus des garages situés en rez-de-chaussée.

La copropriété est clôturée et son accès est sécurisée d'une part par une porte coulissante à ouverture télécommandée ainsi que par un portillon équipé d'un boîtier numérique (accès principal) et d'autre part, par un portail et un portillon tous deux fermés à clés (accès secondaire).

Les lots 220 et 221 sont situés à l'extrémité de la parcelle cadastrale n° 140 sur laquelle se trouve la copropriété Notre Dame des Grâces, 139 Avenue des Olives (13013) à la jonction avec la parcelle n° 33 voisine.

A ce jour, l'accès aux lots 220 et 221 s'effectue exclusivement par la copropriété Notre Dame des Grâces ; toutefois, ces lots se trouvent à proximité de l'accès secondaire de la copropriété, juste au derrière du portail fermé à clés.

En outre, lesdits lots se trouvent en bordure d'une voie appartenant à la copropriété, les séparant des bâtiments sur rue de la copropriété.

Compte tenu de la configuration des lieux, il pourrait être envisageable de proposer une sortie des lots 220 et 221 de la copropriété avec un détachement de la parcelle et une cession d'une partie du terrain se trouvant au-devant desdits lots et permettant la création d'un accès direct depuis l'avenue des Olives.

Au-devant de la copropriété Notre Dame des Grâces, existe un large trottoir permettant le stationnement de véhicules (emplacements de parkings non matérialisés au sol). Juste en face de la copropriété Notre Dame des Grâces se situe une zone commerciale dénommée « Centre Commercial Les Martégaux ».

Cette zone comprend de nombreux commerces (boucherie, primeur, boulangerie, pharmacie, coiffeur ainsi qu'un centre médical et paramédical, un cabinet d'expertise comptable et une structure de gardes d'enfants).

La zone commerciale des Martégaux comprend également de nombreux emplacements de stationnement dont 13 dans la partie supérieure et 36 en retrait de l'avenue des Olives.

La zone est desservie par les transports en commun.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 30 septembre 2019 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 la Société dénommée XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pour en avoir fait l'acquisition selon acte notarié en date du 24.05.2011 reçu par Maître Alain BATTAGLIA, Notaire à CANNES de :

De la SCI L'OUSTAOU, Société Civile Immobilière au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à Marseille (13002) 23 Rue Caisserie, alors inscrite au RCS de MARSEILLE sous le n° 392 701 397

Moyennant le prix de HT de 167.224,08 € soit 200.000 € TTC.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de Marseille 4^{ème} bureau le 25.07.2011 référence d'enlissement 1314P04 2011P3931,

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

La SCI L'OUSTAOU ayant elle-même acquis le bien des consorts BRACALONI/COLOMBO selon acte reçu par Maître CLERC Notaire à MARSEILLE, le 04.03.2010, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de MARSEILLE 4^{ème} bureau, le 02.04.2010 volume 2010P n° 1707 suivie d'une attestation rectificative reçue par Maître CLERC le 04.05.2010 publiée audit bureau le 10.05.2010 volume 2010P n° 2201.

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 DE GRANDE INSTANCE 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 DE GRANDE INSTANCE 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 PERIER-GIRAUD demeurant 273 Rue Paradis à Marseille (13006 – agperier.syndicsecretariat@gmail.com)

Le liquidateur judiciaire es qualités entend faire état, à titre purement informatif et bien que relativement ancien, d'un contentieux diligenté par le syndicat des copropriétaires de la copropriété « Notre dame des grâces » à MARSEILLE ayant donné lieu à :

- Une Ordonnance de référé en date du 27.02.2012, ayant condamné la SARL SPHINX à verser au syndicat la somme de 9.426,24 € à valoir sur la remise en état de la voie d'accès suite à un effondrement ;
- Un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 14.02.2013, ayant confirmé l'Ordonnance de référé, ne s'agissant que d'une condamnation à titre provisionnel.

Il appartient à tout adjudicataire potentiel, sous sa responsabilité exclusive, de se renseigner et le cas échéant de contacter le syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic afin d'obtenir toute information ou précision sur la nature et les conséquences dudit contentieux ou de tout autre contentieux en cours ou à venir.

Par ailleurs, le Liquidateur Judiciaire es qualités a été informé par le biais d'une assignation en liquidation d'astreinte, dont l'instance est en cour par devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, d'une ordonnance qui aurait été rendue le 20.03.2015 condamnant le débiteur saisi à savoir la SARL SPHINX à remettre les lieux en l'état et à procéder à la démolition de la construction inachevée sur la partie correspondant à l'assiette de la résidence Notre dame des grâces 139 avenue des olives 13013 MARSEILLE, sous astreinte de 1.500 € par jour de retard ».

§ 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'issue 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 (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.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une construction non achevée constituée de fondations, d'une dalle et de quelques murs élevés en parpaings consistant d'après le titre de propriété en deux magasins sis au rez-de-chaussée dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13^{ème} arrondissement, 13013, 139 chemin des Olives, Notre dame des Grâces, quartier des Olives.

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, salle Borely – rez-de-chaussée - dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de **90.000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

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

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 14 Décembre 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a cursive name, written over a horizontal line.