

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 de trois pièces principales de type 3b, situé au 9ème étage face centre du bâtiment H 20, rue des Gardians, Quartier SAINT BARTHELEMY - 13014 MARSEILLE.

SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE 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 XXXXXXXXXXXXXXXX

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal d'Instance de Marseille du 8 Novembre 2017 (RG n° 11-17-001460) et du 3 Octobre 2018.

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.

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par jugement en date du 8 Novembre 2017, le Juge d'instance chargé des procédures de surendettement a :

- Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de XXXXXXXXXXXXXXXX
- Désigné Maître VERRECCHIA es-qualité de mandataire.

Maître VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 27 Mars 2018.

A l'audience, XXXXXXXXXXXXXXXX a exposé qu'il était en congé de reclassement professionnel depuis le 8 Août 2017 et que ses ressources et charges mensuelles s'élevaient respectivement à 1.356 € et 1.858 € et qu'il était d'accord pour une procédure de liquidation de son patrimoine personnel.

Par courrier recommandé du 26 Avril 2018, la SA FINANCO a déclaré sa créance à la somme de 5.04834 €.

Par courrier du 5 Juin 2018, la Direction Générale des Finances Publiques SIP MARSEILLE 3 et 14^{ème} a déclaré sa créance à la somme de 13.968,41 €.

Aucune autre partie n'a comparu.

Par jugement en date du 3 Octobre 2018, le Tribunal d'Instance de Marseille a :

- Arrêté les créances à l'encontre de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Prononcé la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de XXXXXXXXX,
- Désigné Maître VERRCCHIA en qualité de liquidateur

Il s'avère que XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX est propriétaire d'un appartement de trois pièces principales de type 3b, situé au 9ème étage face centre du bâtiment H sur la commune de MARSEILLE (14ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 20, rue des Gardians, - Quartier SAINT BARTHELEMY dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LE GARDIAN, cadastré sous les références suivantes 894, section : A, numéro : 128, pour une contenance de : 15a 23ca.

Par requête en date du 8 Septembre 2020, l'exposant a sollicité du Tribunal Judiciaire - Pole de Proximité - de Marseille que soit ordonnée la vente des biens dépendant de l'actif de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sur la mise à prix de 70.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.

Par jugement en date du 9 décembre 2020, le Tribunal a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Une ordonnance rectificative a été rendue le 13 Janvier 2021.

C'est en vertu de ces décisions publiées au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 25 janvier 2021 volume 2021 S n° 5 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Sur la commune de MARSEILLE (14ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 20, rue des Gardians, - Quartier SAINT BARTHELEMY dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LE GARDIAN,
Cadastré sous les références suivantes 894, section : A, numéro : 128, pour une contenance de : 15a 23ca.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte sous seing privé en date du 22 mars 1973 déposé au rang des minutes de Maître DURAND notaire à MARSEILLE, le 2 avril 1973, notaire à MARSEILLE, le 2 avril 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} BUREAU, le 16 avril 1973, volume 690, numéro 6.

Ledit acte modifié savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE, le 13 mai 1975 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} BUREAU le 16 mai 1975, volume 1409 , numéro 5.
- aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 29 janvier 1976 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} BUREAU le 12 février 1976, volume 1651 , numéro 3
- aux termes d'un acte reçu par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 24 mars 1995 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1^{er} BUREAU le 24 avril 1995 et le 27 juin 1995, volume 1995 P, numéro 2536, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 20 Juin 1995, publiée le 27 juin 1995, volume 95 P, numéro 3877.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

LE LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) soit un appartement de trois pièces principales de type 3b, situé au 9^{ème} étage face centre du bâtiment H, composé : d'une entrée, dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle de bains, water-closet, cellier et rangement.

Les 1.052 / 100.000° indivis des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice à Marseille, a établi le 12 février 2021 le procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que le bien est situé dans un immeuble élevé de plusieurs étages avec entrée sécurisée par VIGIK et comprenant les services d'un gardien.

ENTREE

La pièce est éclairée en second jour par la cuisine ; son sol est recouvert de linoléum, ses murs sont recouverts de tapisserie et le plafond est peint.

Elle est équipée d'une porte blindée avec serrure trois points, judas et entrebâilleur.

CUISINE

La pièce est éclairée par une fenêtre à trois vantaux coulissants ouvrant sur la rue des Gardians ; son sol est carrelé, ses murs également jusqu'à hauteur d'homme et recouverts de tapisserie pour le surplus.

Son plafond est recouvert de dalles de polystyrène.

La cuisine est équipée de meubles bas et hauts assortis dont certains sont manquants ou dépourvus de façades.

CAGIBI

La pièce est borgne et très encombrée ; son sol est recouvert de linoléum, les murs et le plafond de tapisserie.

PIECE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par une baie vitrée à deux vantaux coulissant protégée à l'extérieur par des volets roulants à commande électrique ouvrant sur la rue des gardians.

Son sol est recouvert de linoléum, les murs sont recouverts de tapisserie et le plafond est peint.

COULOIR

Depuis la pièce principale un couloir dessert les deux chambres, le débarras et la salle de bains.

Le sol est recouvert de linoléum, ses murs sont recouverts de tapisserie, son plafond est peint et équipée d'un plafonnier.

DEBARRAS

Au fond du couloir se trouve un débarras ; la pièce est borgne et très encombrée ; son sol est recouvert de linoléum ; ses murs et son plafond sont recouverts de tapisserie.

TOILETTES

La pièce est borgne ; son sol est recouvert de linoléum ; ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et peints pour le surplus.

Il est équipé d'un WC avec cuvette, abattant et plafonnier.

CHAMBRE N° 1

La pièce est éclairée par une fenêtre à trois vantaux protégés à l'extérieur par des volets roulants à commande électrique.

Son sol est recouvert de linoléum ; ses murs sont recouverts de tapisserie et le plafond est peint.

CHAMBRE N° 2

La pièce est éclairée par une fenêtre à trois vantaux protégés à l'extérieur par des volets roulants à commande électrique.

Son sol est recouvert de linoléum ; ses murs sont recouverts de tapisserie et le plafond est peint.

SALLE DE BAINS

La pièce est borgne ; le sol est carrelé ; les murs également jusqu'à hauteur d'homme et tapissés pour le surplus.

Le plafond comprend des dalles de polystyrène.

Elle est équipée d'un lavabo sur pied surmonté d'un robinet mélangeur, d'une baignoire avec robinet mélangeur, douchette et flexible.

Le chauffage au sol ainsi que l'eau chaude sont collectifs.

La superficie de l'appartement est de 62,96 m² selon certificat de métré établi par Monsieur NASRATY.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille - Direction Générale de l'Urbanisme - le 20 Février 2020 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

I - ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Lesdits biens appartiennent à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Pascale BRANCHE, Notaire à Marseille, le 19 mai 2010 de :

Madame Véronique Isabelle TERRAL, assistante maternelle, demeurant aux Pennes Mirabeau (Bouches du Rhône) Campagne Val'Ombre, divorcée non remariée de Monsieur Jérôme Sylvain BOUSSOL suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 3 septembre 2004, née à Maromay Brickaville (Madagascar), de nationalité française, n'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

Moyennant le prix de 105.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 6 Juillet 2010 volume 2010 P n° 4372.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit bien immobilier appartenait à Madame Véronique TERRAL par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Pierre IGNACE Yves TERRAL, retraité, et Madame JEANINE demeurant aux Pennes Mirabeau, Campagne Val'Ombre.

Suivant acte reçu par Maître Pascale BRANCHE, notaire soussigné, le 25 Janvier 2005 moyennant le prix de 56.000 € payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 21 Mars 2005 et le 29 Avril 2005 volume 2005 P n° 2002.

Suivi d'une attestation rectificative dressée par le Notaire soussigné publiée le 29 Avril 2005 volume 2005 P n° 2893.

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 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 Monsieur Guy DEURRIEU (syndiclegardian@gmail.com) - 06.03.16.17.44) 20 Rue des Gardians - 7^{ème} étage 13014 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 (débitéur 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 de trois pièces principales de type 3b, situé au 9ème étage face centre du bâtiment H 20, rue des Gardians, Quartier SAINT BARTHELEMY (13014).

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de **SOIXANTE DIX MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISEE DE MOITIE 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 1^{ER} Mars 2021.

