

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 EKLAR AVOCATS**, 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 en trois lots de vente distinct :

PREMIER LOT DE VENTE

Un appartement situé à MARSEILLE 6^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13006, 130 rue D'aubagne

SUR LA MISE A PRIX DE DIX MILLE EUROS (10 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.

DEUXIEME LOT DE VENTE

Un local portant le numéro 25 situé à MARSEILLE 3^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, 13 rue Fortuné Jourdan.

SUR LA MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.

TROISIEME LOT DE VENTE

Un appartement situé à MARSEILLE 15^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 15015, 10 Boulevard de Letz, 9 Boulevard La Belliarde.

SUR LA MISE A PRIX DE QUINZE MILLE EUROS (15 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La **SCP JP LOUIS-A. LAGEAT**, mandataires judiciaires, mission conduite par Maître Jean-Pierre LOUIS, Mandataire judiciaire à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude située 30 Cours Lieudit 13006 MARSEILLE.



A ces fonctions nommé par jugement de conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire rendu le 22 janvier 2025 (RG n°24/11691).

Ayant pour Avocat **Maître Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE – Tél : 04.91.37.33.96 – Fax : 04.96.10.11.12.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La société [REDACTED], par l'intermédiaire de son gérant a déposé une déclaration de cessation des paiements au greffe du tribunal judiciaire de MARSEILLE le 24 septembre 2024.

Lors de l'audience du 12 novembre 2024, la [REDACTED] a expliqué les difficultés auxquelles elle devait faire face.

Elle a demandé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, exposant que les charges trop importantes et l'insuffisance de ressources, ne permettent plus un redressement de l'activité.

Cependant à titre subsidiaire, elle a demandé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

.../...

Maître LOUIS a procédé au dépôt de son rapport et a préconisé une conversion en liquidation judiciaire. En effet, il en résulte que la [REDACTED] est propriétaire des biens et droits immobiliers suivants :

1/

Sur la commune de MARSEILLE (13006) – 130 rue d'Aubagne, cadastré section 825 A n°217, lieudit 130 avenue d'Aubagne, d'une surface de 00ha 00a 50, lots de copropriété 3 correspondant à un appartement de type 2 situé au 2^{ème} étage.

2/

Sur la commune de MARSEILLE (13003) – 13 rue Fortuné Jourdan, cadastré section 811 M n°142, lieudit 13 rue Fortuné Jourdan, d'une surface de 00ha 08a 96ca, lot de copropriété n°25, consistant en un local portant le numéro 25 faisant partie du groupe C de l'immeuble.

3/

Sur la commune de MARSEILLE (13015) – 10 Boulevard de Letz, 9 Boulevard la Belliarde, cadastré section 902 E n°98, lieudit 9 Boulevard La Belliarde, d'une surface de 00ha 26a 54ca, lot de copropriété 14, consistant en un appartement situé à l'étage du bâtiment principal au centre nord.

Pour lesquels elle a contracté trois crédits immobiliers.

Le passif, en grande partie lié aux prêts immobiliers est d'un montant de 275 000.00€.

Par jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 22 janvier 2025 (RG N°24/11691) par le tribunal judiciaire de MARSEILLE, il a été ordonné ce qui suit :

- PRONONCE la liquidation judiciaire de la [REDACTED]
- MIS FIN à la période d'observation
- DESIGNER Madame PHILIPS, Juge, en qualité de Juge Commissaire et Madame BERTHELOT, Juge, en qualité de Juge-Commissaire suppléant
- MET FIN à la mission de Maître Jean-Pierre LOUIS, en qualité de mandataire judiciaire
- NOMME Maître LOUIS membre de la SCP JP LOUIS – A. LAGEAT, 30 Cours Lieudit 13231 MARSEILLE CEDEX 1 en qualité de liquidateur
- .../...

En application de l'article L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants, L.322-5 et suivants du Code de Commerce, R.322.31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, Maître Jean-Pierre LOUIS, ès qualité de liquidateur est tenu de réaliser les actifs immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire suivant :

PREMIER LOT DE VENTE

DESIGNATION DU BIEN :

Un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 6^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13006, 130 rue D'aubagne.

Dans un immeuble collectif élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée, cadastré comme suit :

Préfixe	Sect°	N°	Lieudit	Surface
825	A	217	130 RUE D'AUBAGNE	00ha 00a 50ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître JULIEN, Notaire à Avignon le 14 mai 1981, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 15 janvier 1951 volume 1685 n°32.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Lot numéro TROIS (3) :

La partie privative et particulière de l'appartement située au deuxième étage dudit immeuble de type T2 comprenant : un hall, un séjour, une petite chambre, une cuisine, une salle de bains avec wc.

Et les deux cent cinq millièmes (205/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description :

Maître Henri Pierre VERSINI, Commissaire de Justice à MARSEILLE a établi le 26 mars 2025, le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la [REDACTED], ci-dessous littéralement retranscrit :

L'adresse du bien est 130 rue d'Aubagne 13006 MARSEILLE.

Il s'agit d'un immeuble sécurisé, la porte de l'immeuble étant fermée par une porte métallique anti effraction avec apposition d'un arrêté de mise en sécurité, lisible et visible depuis la voie publique.

Cet arrêté daté du 12 février 2025, porte le n°2025_00488_VDM où il est possible de lire les mentions suivantes :

En son article 2 :

« L'immeuble sis 130 rue d'Aubagne – 13006 MARSEILLE 6EME es interdit de toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté ».

En son article 3 :

« L'accès à l'immeuble interdit doit être immédiatement neutralisé par tous les moyens que jugerai utile le syndicat des copropriétaires.

Cet accès sera réservé aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité ».

Ainsi le lot n°3 n'a pu être visité.

Par conséquent, les opérations de description des lieux n'ont pu aboutir.

Cette copropriété est sous administration judiciaire au sein du cabinet AJ ASSOCIES, ayant son siège social situé Résidence Le Ribera – 376 Avenue du Prado, Immeuble E, 13008 MARSEILLE.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 17 février 2025 est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Pascal TATONI, Notaire à MARSEILLE le 17 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 8 novembre 2011 volume 2011 P n°6782 de :

[REDACTED]

Moyennant la somme de 85 000.00€.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenait [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de :

[REDACTED]

Toutes deux de nationalité française, et demeurant à VENELLES (13770) – 937 rue Eugène Bertrand.

A la suite d'un acte reçu par Maître ROYAL, Notaire à MARSEILLE le 31 mars 2009, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 6 avril 2009 volume 2009 P n°1529.

DEUXIEME LOT DE VENTE

DESIGNATION DU BIEN :

Un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 3^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, 13 rue Fortuné Jourdan, comprenant une grande maison dite « Ancien Château » élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, percée à chaque étage de cinq fenêtres avec cour dans laquelle il existe différentes constructions à usage d'habitation, certaines élevées d'un simple rez-de-chaussée, les autres élevées d'un étage sur rez-de-chaussée, diverses petites constructions et dépendances, lavoir et water-closet et local d'un simple rez-de-chaussée à usage de boutique ou de remise ce dernier étant en façade sur la rue Fortuné Jourdan.

L'entrée de l'immeuble se trouve à l'Est.

Elle débute sur la rue Fortuné Jourdan se dirige vers le Nord, bifurquant ensuite vers l'Ouest par un angle droit et finissant par une impasse sur la cour.

Préfixe	Sect°	N°	Lieudit	Surface
811	M	142	13 rue Fortuné Jourdan	00ha 08a 96ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 DEYDIER, Notaire à MARSEILLE, le 5 mars 1951 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 mars 1951 volume 1700 n°38.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître LAPEYRRE, Notaire à MARSEILLE, le 26 janvier 1959 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 27 février 1959 volume 2775 n°26.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Lot numéro VINGT-CINQ (25) :

La propriété exclusive et particulière du local numéro vingt-cinq faisant partie du groupe C de l'immeuble, consistant en une construction élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :

Au rez-de-chaussée, une cuisine éclairée par une porte fenêtre donnant sur la cour avec placard, un salon éclairé par une fenêtre donnant sur la cour, une montée d'escalier donnant accès à l'étage.

Au premier étage, une chambre éclairée par une fenêtre donnant sur la cour, un salon éclairé par une fenêtre donnant sur la cour.

Et les quarante millièmes (40/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description :

Maître Henri Pierre VERSINI, Commissaire de Justice à MARSEILLE a établi le 26 mars 2025, le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED], ci-dessous littéralement retranscrit :

Le bien est situé 13 rue Fortuné Jourdan 13003 MARSEILLE.

Une fois à l'intérieur de la copropriété, il est à noter que le lot n°25 fait partie du group C, lequel est situé dans une allée bordant la grande maison dite « Ancien Château ».

Sur place est présente Madame DESRUE Orlane, ès qualité de locataire du bien.

LOT N°25 :

L'accès à ce logement s'effectue directement depuis la cour, par une porte fenêtre à deux vantaux, montants PVC et double vitrage, un vantail étant équipé d'une serrure. Le tout est fermé par un rideau à ouverture électrique, le contacteur étant en façade extérieure.

Ce logement comprend au rez-de-chaussée un séjour avec coin cuisine, ainsi qu'une salle d'eau indépendante, puis un escalier distribue deux pièces à l'étage.

SEJOUR AVEC COIN CUISINE – RDC :

Cet espace est éclairé par la porte-fenêtre d'accès, mais également par une fenêtre deux battants montants PVC et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet plein en bois.

Sol : divers revêtements, dont carrelage dans le coin cuisine et stratifié dans l'espace séjour, le tout étant en mauvais état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs état d'usage.

Murs : recouverts d'une peinture bicolore en mauvais état, présentant également des orifices à l'endroit de l'ancien système de chauffage, ainsi que des traces de salissures. Le placage faïencé côté coin cuisine est à l'état d'usage.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un meuble sous évier en mélaminé en mauvais état, surmonté d'un évier inox un bac
- Un robinet mélangeur fixation murale
- Un comptoir
- Une chaudière de marque SAUNIER DUVAL, bon état apparent
- Un tableau électrique d'aspect récent
- Un disjoncteur électrique

SALLE D'EAU AVEC WC

L'accès se fait depuis le séjour par une porte de communication en bois, présentant des salissures en surface, avec système de poignée défaillant.

L'espace est éclairé par des carreaux vitrés en façade arrière du bâtiment.

Sol : carrelage vétuste mais à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

Plafond : badigeon état d'usage, présentant une auréole jaunâtre.

Equipements :

- Une cabine de douche avec robinetterie complète, receveur et porte coulissantes latérales.
- Un évier surmonté d'un robinet mélangeur
- Un WC chasse basse
- Un radiateur d'appoint

ESCALIER ET PALIER A L'ETAGE

L'espace est éclairé par un fenestron condamné avec montants en bois.

Sol : divers revêtements à l'état d'usage : faïencé sur les marches et stratifié au niveau du palier.

Murs : revêtement peinture en très mauvais état, présentant des traces de saleté et des tâches noires d'humidité.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

PIECE 1 (BUREAU) :

L'accès se fait directement depuis le palier par une porte de communication en bois, en mauvais état, présentant des dégradations en surface.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double battant avec montants PVC, fermée à l'extérieur par des volets en bois à clairevoie.

Sol : stratifié à l'état d'usage.

Murs : revêtement peinture en très mauvais état, présentant diverses dégradations.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

PIECE 2 (CHAMBRE) :

L'accès se fait directement depuis le palier par une porte de communication en bois en mauvais état, présentant des dégradations en surface.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double battant avec montants PVC, fermée à l'extérieur par des volets en bois à clairevoie.

Sol : stratifié à l'état d'usage.

Murs : revêtements peinture vétuste et en mauvais état apparent.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Les lieux sont occupés par [REDACTED], son compagnon et ses enfants, moyennant un loyer mensuel de 580€ toutes charges comprises.

Le contrat de bail étant annexé au procès-verbal établi par le commissaire de justice et joint au présent cahier des conditions de vente.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY le 26 mars 2025 conclut à une superficie habitable de 31,96 m².

Le syndic de la copropriété est le Cabinet ELYOTT IMMOBILIER, situé 82 rue Jean Rameau 13012 MARSEILLE.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 17 février 2025 est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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

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

Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés ont été acquis par la [REDACTED] à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Pascal TATONI, Notaire à MARSEILLE le 17 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 8 novembre 2011 volume 2011 P 8447 de :

[REDACTED]

Moyennant la somme de 95 000.00€.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenait à [REDACTED] pour les avoir acquis de :

[REDACTED]

A la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître ROYOL, Notaire à MARSEILLE le 27 avril 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 4 mai 2009 volume 2009 P n°2264.

TROISIEME LOT DE VENTE

DESIGNATION DU BIEN :

Un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 15^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 15015, 10 Boulevard de Letz, 9 Boulevard La Belliarde, cadastré comme suit :

Préfixe	Sect°	N°	Lieudit	Surface
902	E	98	9 BD LA BELLARDE	00ha 26a 54ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 CACHIA, Notaire à MARSEILLE, le 25 juillet 1956 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 2 novembre 1956 volume 2354 n°19.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Lot numéro QUATORZE (14) :

Un appartement à l'étage du bâtiment principal au centre nord comprenant actuellement une grande pièce à usage de salle à manger, et une cuisine américaine, une salle d'eau avec water closet.

Cet appartement a la jouissance exclusive de la partie de terrain portant sur le plan annexé au règlement de copropriété ci-après visé portant le même numéro et situé dans la partie nord de la propriété.

Et les 37/1000èmes de toutes les parties de la construction.

Et les quatre-vingt millièmes (80/1000èmes) du terrain.

D'après le procès-verbal de description :

Maître Henri Pierre VERSINI, Commissaire de Justice à MARSEILLE a établi le 26 mars 2025, le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la [REDACTED], ci-dessous littéralement retranscrit :

Le bien est situé 10 Boulevard de Letz et 9 Boulevard La Belliarde 13015 MARSEILLE.

Le bien objet des opérations de descriptif est situé au 1^{er} étage du bâtiment.

LOT N°14 :

L'accès au logement se fait par une porte palière en bois équipée d'une serrure centrale et de deux verrous. L'ensemble est à l'état d'usage.

Ce logement comprend un vaste séjour avec coin cuisine ainsi qu'une salle de bains indépendantes avec WC.

SEJOUR AVEC COIN CUISINE

Cet espace est éclairé par trois fenêtres un battant, montants PVC, double vitrage, chacune fermée à l'extérieur par des volets en bois à clairevoie.

Sol : plusieurs types de revêtements stratifiés en mauvais état apparent.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement peinture vétuste mais à l'état d'usage, présentant par endroits de menues dégradations.

Plafond : badigeon à l'état d'usage.

Equipements :

- Un comptoir côté coin cuisine, mais tous les aménagements, à l'exception de meubles hauts sans portes, sont déposées
- Un comptoir
- Un radiateur électrique fixation murale
- Un ballon d'eau chaude de marque ARISTON
- Un tableau électrique
- Un disjoncteur électrique

SALLE DE BAINS AVEC WC

L'accès se fait depuis le séjour par une porte de communication en bois.
Il s'agit d'une pièce noire.

Sol : carrelage vétuste recouvert d'un revêtement.

Murs : intégralement recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage.

Plafond : badigeon état d'usage, présentant une auréole jaunâtre.

Equipements :

- Une baignoire en angle avec robinetterie complète
- Un WC chasse basse
- Un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur et miroir
- Un radiateur d'appoint

JOUISSANCE :

Sous réserve, mais selon une enquête menée auprès du voisinage et du syndic de la copropriété, ce lot a la jouissance du jardin.

Cette parcelle de terrain clôturée dispose d'un abri sommaire à son extrémité.

Les lieux sont inoccupés.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet GESPAC IMMOBILIER, situé 95 rue Borde 13417 MARSEILLE CEDEX 8.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY le 26 mars 2025 conclut à une superficie habitable de 29.10 m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de MARSEILLE – Direction Générale de l'Urbanisme le 17 février 2025 est annexé au présent cahier des conditions de la 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.

Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés ont été acquis par [REDACTED] à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Pascal TATONI, Notaire à MARSEILLE le 17 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 8 novembre 2011 volume 2011 P n°8436 de :

[REDACTED]

Moyennant la somme de 75 000.00€.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenait à [REDACTED] pour les avoir acquis au moyen de la donation consentie par :

- [REDACTED]

A la suite d'un acte de donation reçu aux minutes de Maître BRANCHE, Notaire à MARSEILLE, le 10 octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du services de la publicité foncière de MARSEILLE le 29 juin 2004 volume 2004 P n°4386.

Cette donation a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur BARLES donateur devenu depuis lors sans objet par suite du décès survenu le 11 mai 2009.

NOTE D'INFORMATION IMPORTANTE ET COMMUNE AUX TROIS LOTS DE VENTE :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés et objets des présentes font l'objet d'arrêtés de péril et de mise en sécurité, annexés au présent cahier des conditions de la vente, dont l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle.

CHAPITRE QUATRE – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Préemption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

En conséquence, le 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 éléction 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

§ 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 sera annexé ultérieurement 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 (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 CINQ ET DERNIER - ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en :

PREMIER LOT DE VENTE

Un appartement situé à MARSEILLE 6^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13006, 130 rue D'aubagne

SUR LA MISE A PRIX DE DIX MILLE EUROS (10 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.

DEUXIEME LOT DE VENTE

Un local portant le numéro 25 situé à MARSEILLE 3^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13003, 13 rue Fortuné Jourdan.

SUR LA MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30 000.00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.

TROISIEME LOT DE VENTE

Un appartement situé à MARSEILLE 15^{ème} Arrondissement (BOUCHES-DU-RHÔNE) 15015, 10 Boulevard de Letz, 9 Boulevard La Belliarde.

SUR LA MISE A PRIX DE QUINZE MILLE EUROS (15 000.00E) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERE.

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, Salle 8, 25 rue Delanglade 13006 MARSEILLE sur les mises à prix ci-dessus évoquées.

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 **Lundi 30 Juin 2025**