

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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 bien appartement situé sur la commune de MARSEILLE (13008) cadastré dite Commune :

- Section 840 E n° 85 pour une contenance de 64a 83ca
 - Section 840 E n° 87 pour une contenance de 4a 80ca
 - Section 840 E n° 89 pour une contenance de 2a 77ca
 - Section 840 E n° 93 pour une contenance de 3a 57ca
- Soit une contenance totale de 75a 97ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Le Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes, domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de curateur de la succession de :



A ces fonctions nommé au terme d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de TOULON du 11 août 2020, suivie d'une ordonnance rectificative en date du 25 août 2020.

Ayant pour avocat Postulant 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,

Et pour avocat Plaidant la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, représentée par Maître Maxime ROUILLOT, avocat au Barreau de NICE, y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000).

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Cette vente est poursuivie en vertu d'une Ordonnance sur pied de requête rendue par le Tribunal Judiciaire de TOULON le 19 novembre 2021 autorisant la vente aux enchères publiques EN UN LOT, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE par le Ministère de 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.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE ***(selon titre de propriété)***

Désignation de l'assiette foncière du volume numéro NEUF MILLE (9000) dont dépend l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier dénommé « PRADO RIVAGE 2^{ème} VAGUE» sis à MARSEILLE 8^{ème} arrondissement, Traverse de l'Olympique ayant son entrée sur l'Avenue du Prado.

Ledit ensemble immobilier cadastré :

- Section 840 E n° 85 pour une contenance de 64a 83ca
- Section 840 E n° 87 pour une contenance de 4a 80ca
- Section 840 E n° 89 pour une contenance de 2a 77ca
- Section 840 E n° 93 pour une contenance de 3a 57ca

Soit une contenance totale de 75a 97ca.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE

Que la parcelle E 85 provient de la division de la parcelle E 77 en trois parcelles cadastrées section E Numéros 83, 84 et 85,

Que la parcelle E 87 provient de la division de la parcelle E 78 en deux parcelles cadastrées section E Numéros 86 et 87, - Que la parcelle E 89 provient de la division de la parcelle E 79 en deux parcelles cadastrées section E Numéros 88 et 89J,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Jean-François MAURIN, Géomètre Expert à Marseille, en date du 29 octobre 2009 sous le numéro 840 309 D.

Et que la parcelle E 93 provient de la division de la parcelle E 25 en cinq parcelles cadastrées section E Numéros 90, 91, 92, 93 et 94,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Jean-François MAURIN, Géomètre Expert à Marseille, en date du 29 octobre 2009 sous le numéro 840 310 L.

Lesdits documents d'arpentage demeurés à un acte reçu par Maître DURAND, Notaire associé à MARSEILLE, le 12 novembre 2009, publiés au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 3 décembre 2009, volume 2009P numéro 9232.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)

Dans la Cage B, au 1^{er} étage, à gauche porte droite, l'appartement numéro B.O. 1 .2 de type 1 comprenant :

- un séjour avec kitchenette,
- une salle d'eau avec W.C.,
- une entrée,

Avec la jouissance privative d'une terrasse.

Et les 64/10 000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)

Un emplacement de parking extérieur N°1 pour personne à mobilité réduite.

Et les 5/10 000èmes des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'IMMEUBLE dont s'agit a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Denis THURET, Notaire à NICE, le 12 décembre 2011, publié le 6 janvier 2012 volume 2012 P n° 181
- d'un modificatif à EDD en date du 12 mars 2013 publié le 2 avril 2013 volume 2013 P n° 2347

DESCRIPTION – OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par Monsieur Maxime NASRATY le 22 mars 2022, la superficie privative totale du lot est de 40,11 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Le syndic de la copropriété est D4 IMMOBILIER, 7 impasse pistou à MARSEILLE (13009) – tel : 04 91 26 10 75.

Un état daté a été sollicité auprès du syndic et il sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme établie par la SAS BIGAZZI-URBALEX le 30 novembre 2021 demeure annexée aux présentes.

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.

Cadastre

Un extrait cadastral modèle 1 demeure annexé aux présentes.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître François-Régis PUJOL, notaire à NICE, le 20 décembre 2011 et publié le 13 février 2012, volume 2012 P numéro 1634.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

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

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - 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.

§ 2 - 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.

§ 3 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que :

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département,
- Immeuble inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (DPU simple),
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.

§ 4 – Dossier de diagnostic technique – décharge de responsabilité

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du Livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes un dossier de diagnostics techniques :

L'état du bâtiment relatif à la présence de termites a été établi le 15 mai 2023, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

En l'absence de données relatives au système de chauffage collectif, l'estimation des consommations d'énergie n'a pu être réalisée (en attente des rapports du syndic).

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 15 mai 2023.

Ces rapports sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER – MISE A PRIX

La mise a prix des biens et droits immobiliers dont s'agit a été fixée à la somme de :

► CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)

Lesdits biens et droits immobiliers seront adjugés :

A l'audience du Mercredi 4 Octobre 2023 à 9h30

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.

PAIEMENT DU PRIX

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, à l'ordre du TRESOR PUBLIC à l'expiration du délai de surenchère, à peine de réitération des enchères et ce conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 novembre 1971.

Les intérêts seront dus au taux légal dès l'expiration du délai de surenchère et seront majorés de 5 points passé le délai de 60 jours. Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts. La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs au paiement du prix et aux intérêts, en ce qu'elle a de contraire.

CONSIGNATION

Il est précisé, en outre, que les éventuels adjudicataires devront préalablement à l'adjudication consigner, par chèque de banque établi à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de MARSEILLE, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'enchérir, une somme équivalente à 10% du montant de la mise à prix, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

TAXE FONCIERE

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, prorata temporis, à compter du jour de la date d'adjudication.

PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU TVA

Tous les droits et taxes qui seront perçus sur la vente sont à la charge exclusive de l'adjudicataire en sus du prix.

Pour le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible en raison de la mutation devra être acquittée par

l'adjudicataire en sus de son prix. Elle devra être versée directement par l'adjudicataire au Trésor, en cas de défaillance du vendeur.

FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son pris, tous les frais de quittance notariée ou de radiation des inscriptions d'hypothèques frappant les biens.

FRAIS DE POURSUITE DE VENTE

L'adjudicataire supportera en sus de son prix d'adjudication tous les frais exposés pour parvenir à la vente, ainsi que les droits et honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de 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, avocat poursuivant la vente.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 29 Juin 2023.