

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 –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 type F3 dans le bâtiment D, immeuble 1, situé au quinzième étage côté gauche et d'une cave n°46 située dans le bâtiment D, immeuble 1, située au sous-sol sis dans l'ensemble immobilier dénommé LA ROUVIERE 83 boulevard du Redon, cadastré Section 850 D n° 238 – Quartier La Panouse– pour une contenance de 25ha 75a 87 ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE SOIXANTE 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 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE du 21 Avril 2021 et en procédure de liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE du 24 novembre 2021.

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 :

[REDACTED]

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 20 juillet 2020, [REDACTED] a saisi la Commission de Surendettement des Particuliers des BOUCHES DU RHONE d'une demande de traitement de sa situation de surendettement.

La demande a été déclarée recevable le 27 août 2020.

Par courrier reçu le 23 septembre 2020, la commission de surendettement a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de [REDACTED].

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

A l'audience, [REDACTED] a déclaré qu'elle était d'accord avec une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Elle a précisé que ses revenus et charges mensuels n'ont pas évolué de façon significative depuis l'examen du dossier par la commission de surendettement.

Aucune autre partie n'a comparu.

Il résulte de l'état descriptif de la situation de la débitrice et de ses explications à l'audience que les ressources et charges mensuelles s'établissent respectivement à 779 euros, et 892 euros dont mensualité de remboursement des impôts 139 euros, forfait de base 562 euros, forfait habitation 108 euros, forfait chauffage 83 euros.

Le montant total du passif s'élève à [REDACTED], et la [REDACTED], employée de bureau en invalidité, ne peut espérer une amélioration de sa situation financière.

Par jugement du 21 avril 2021, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a :

- Prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de [REDACTED],
- 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 de la débitrice ainsi que des cessions des rémunérations consenties par celle-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires, la suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur à l'exception de celles fondées sur un jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du Code Civil.
- Désigné Me Eric VERRECCHIA, en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête sociale,
- Dit que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant dans le délai de 15 jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de 2 mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- Dit que le mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale de la débitrice, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif,

Maître Eric VERRECCHIA a déposé son bilan économique et social le 16 septembre 2021.

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

A l'audience, [REDACTED] a précisé qu'elle était toujours [REDACTED].

Elle indique être d'accord pour la liquidation de son patrimoine personnel. Aucune autre partie n'a comparu.

Le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a prononcé la liquidation du patrimoine personnel de [REDACTED] et désigné Maître Eric VERRECCHIA en qualité de liquidateur.

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.

Le liquidateur dispose d'un délai de 12 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.

Il s'avère que [REDACTED] est propriétaire d'un appartement de type F3 dans le bâtiment D, immeuble 1, situé au quinzième étage côté gauche et d'une cave n°46 située dans le bâtiment D, immeuble 1, située au sous-sol sis dans l'ensemble immobilier dénommé LA ROUVIERE 83 boulevard du Redon, cadastré Section 850 D n° 238 – Quartier La Panouse– pour une contenance de 25ha 75a 87 ca.

Par requête en date du 17 Mars 2022, l'exposant a sollicité du Tribunal Judiciaire que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Par jugement en date du 25 mai 2022, le Tribunal a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de ce jugement publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité le 24 Juin 2022 volume 2022 S n° 142 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 sis à MARSEILLE (13009), 83 boulevard du Redon, La Rouvière, cadastré Section D n° 238 – Quartier La Panouse– pour une contenance de 25ha 75a 87 ca.

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 LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 8 août 1961 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 11 septembre 1961 volume 3635 numéro 21.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 18 juin 1968 volume 5203 numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 14 octobre 1969, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 24 octobre 1969 volume 5909 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 1964, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 4 janvier 1965 volume 3908 numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 1er juin 1966, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 10 août 1966 volume 4483 numéro 20.

- aux termes d'un acte reçu par Maître COURTES, Notaire à MARSEILLE, le 3 février 1967, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 22 février 1967 volume 4656 numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 26 mai 1967, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 26 juin 1967 volume 4783 numéro 19.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 24 juin 1967, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 12 juillet 1967 volume 4804 numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 8 août 1967, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 11 septembre 1967 volume 4859 numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 12 juin 1968 volume 5196 numéro 26.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 18 juin 1968 volume 5203 numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 14 octobre 1969, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 24 octobre 1969 volume 5909 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 5 février 1971 4 et 5 février 1971, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 5 mars 1971 volume 7 numéro 7.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, le 7 janvier 1972, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 16 février 1972 volume 446 numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à MARSEILLE, le 19 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 11 juillet 1973 volume 1091 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à MARSEILLE, le 1er février 1974, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 21 mars 1974 volume 1374 numéro 12.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROYOL, Notaire à MARSEILLE, le 10 décembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 8 février 1988 volume 88P numéro 1005.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à MARSEILLE, le 30 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 27 mai 1988 volume 88P numéro 3965.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à MARSEILLE, le 24 octobre 1988, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 13 décembre 1988 volume 88P numéro 9216.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL et SARRAZIN, Notaire à MARSEILLE, le 10 décembre 1976, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 23 décembre 1976 volume 2581 numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARTEL REISON, Notaire à MARSEILLE, le 27 novembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 14 janvier 2004 volume 2004P numéro 284.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, le 29 Novembre 2021 2021 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 17 Décembre 2021 volume 2021 P n° 31857.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

- **LOT NUMERO HUIT CENT CINQUANTE TROIS (853)** consistant en un appartement de type F3 dans le bâtiment D, immeuble 1, situé au quinzième étage côté gauche, comprenant deux chambres, une salle de bains, un water-closet, rangements, dégagements et balcon.

Et les cent trente-cinq/ trois cent millièmes (135/300.000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

- **LOT NUMERO NEUF CENT DIX SEPT (917)** consistant en une cave n°46 située dans le bâtiment D, immeuble 1, située au sous-sol.
Et les cinq / trois cent millièmes (5/300.000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice à Marseille, a établi le 21 juillet 2022 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît qu'il s'agit d'un grand ensemble immobilier dénommé La Rouvière, situé au sein du quartier de la Panouse dans le 6ème arrondissement de Marseille et constitué de 7 bâtiments et 2200 logements, comprenant notamment un centre commercial et un groupe scolaire. La copropriété dispose en outre d'un service de gardiennage.

Le lot n° 853 est un appartement comprenant une entrée avec placard, une cuisine avec séchoir, un séjour, deux chambres, un dégagement, une salle d'eau et un W.C.

ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure sécurisée de cinq points, d'un judas et d'un entrebâilleur.

Son sol est recouvert de carrelage, ses murs et son plafond sont recouverts de PVC.

La pièce comprend un placard avec étagères comprenant le disjoncteur.

SEJOUR

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux larges battants coulissants ouvrant sur l'avant de l'immeuble et protégées à l'extérieur par un store banne.

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

Elle est équipée de deux splits de climatisation réversible et d'un convecteur électrique.

CUISINE

Ouverte sur la pièce principale, elle est éclairée par une fenêtre à deux battants coulissants ouvrant sur l'arrière de l'immeuble et protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes.

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

La pièce est équipée :

de meubles hauts et bas assortis avec trois plans de travail,

- d'un évier en inox à bac unique avec égouttoir latéral surmonté d'un robinet mitigeur,
- d'une hotte aspirante de marque Whirlpool,
- d'un lave-vaisselle de marque Whirlpool,
- d'une plaque de cuisson de marque Electrolux,

- d'un four intégré (pas de marque visible),
- d'un micro-ondes de marque Panasonic,
- d'un split réversible,
- d'un convecteur électrique,
- d'un tableau électrique.

CHAMBRE 1

La pièce est divisée en deux parties l'une à usage de rangement, éclairée par une fenêtre à deux larges battants coulissants ouvrant sur l'avant de l'immeuble.

Sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont peints.

L'autre partie, à usage de chambre, est éclairée en second jour par la zone de rangement, par ouverture sur cloison avec châssis à bascule.

Sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée de deux placards coulissants avec étagères et tringles

CHAMBRE 2

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants coulissants ouvrant sur l'arrière de l'immeuble et protégée à l'extérieur par des volets de type persiennes (détériorés).

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

Elle est équipée d'un placard comprenant une étagère et une tringle, d'un radiateur et d'un split de climatisation.

SALLE D'EAU

La pièce est borgne

Son sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont recouverts de PVC.

Elle est équipée d'une cabine de douche avec jets façon jacuzzi.

D'un meuble vasque comprenant deux portes de placard bas, surmonté d'une vasque surmontée d'un robinet mitigeur et d'un miroir mural comprenant trois spots lumineux et étagères latérales.

TOILETTES

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'une étagère murale avec placard deux portes, d'un W.C. avec chasse, couvercle et abattant et d'un dérouleur de papier toilettes.

LOT NUMERO NEUF CENT DIX SEPT (917)

La cave est inaccessible

TRES IMPORTANT

Les lieux sont inoccupés.

Les charges de copropriété s'élèvent à environ 570E/ trimestre (soit environ 190E/mois) et la taxe foncière de 2021 était de 1 141 E.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur Maxime NASRATY est annexé au présent. Il stipule une surface Loi Carrez de 56.36 m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – le 19 Janvier 2022 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 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

Ledit bien appartient à [REDACTED] suivant acte reçu aux minutes de Maître Jean-Noël CAMPANA, Notaire à MARSEILLE (13006), en date du 6 Octobre 2005 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 105.000 € payé au moyen d'un prêt de la Caisse Régionale de Crédit Agricole.

Une copie de cet acte a été publiée au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 3ème bureau volume 2005 P- n°10700 le 6 décembre 2005.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit BIEN appartient en propre à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en avait faite après son divorce, de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître MALAUZAT Notaire à MARSEILLE, le 24 novembre 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT UN EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTS (54.881,65 EUR) payé comptant et quittancé en totalité au moyen d'un prêt consenti par BONNASSE LYONNAISE DE BANQUE.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 6 janvier 1999, volume 1999P, numéro 46.

III – ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartenaient, avec d'autres biens étrangers aux présentes, à [REDACTED], par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, alors qu'elle était veuve en premières noces de [REDACTED], mais non encore mariée avec [REDACTED], de :

La SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE LA ROUVIERE, au capital de 1.100.000 Francs dont le siège est à MARSEILLE 83, Bd du Redon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 61 B 312.

Suivant acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à MARSEILLE, les 19 et 20 juillet 1965.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 90.500 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 28 septembre 1965, Volume 4161, Numéro 25.

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 Citya Paradis - Copropriété la Rouvière - 83 boulevard du Redon à Marseille 13009.

§ 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 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 SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en consistant en un appartement de type F3 dans le bâtiment D, immeuble 1, situé au quinzième étage côté gauche et d'une cave n°46 située dans le bâtiment D, immeuble 1, située au sous-sol sis dans l'ensemble immobilier dénommé LA ROUVIERE 83 boulevard du Redon, cadastré Section 850 D n° 238 – Quartier La Panouse– pour une contenance de 25ha 75a 87 ca.

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 Borély – rez-de-chaussée - Place Monthyon sur une mise à prix de **SOIXANTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSE 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 16 Août 2022.