

CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE LA VENTE

**REGIE PAR LES ARTICLES 1377 DU CPC, 1271 A 1281 DU CPC
ET R 322-39 A R 322-49, R 322-61, R 322-6è
ET R 322-50 A 322-51 CPCE**

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 - Chambre des Saisies Immobilières pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d’une maison d’habitation de genre villa élevée d’un étage partiel sur rez-de-jardin et sous-sol avec une annexe non attenante sis à Marseille 348 Chemin du Roucas Blanc 13007

SUR UNE MISE A PRIX DE : UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS 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 :

[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

EN PRESENCE DE :

[REDACTED]

Ayant Maître **Pascale BARTHON-SMITH**, Avocat au Barreau de Marseille, dans la procédure de licitation partage.

[REDACTED]

[REDACTED]

Toutes deux ayant Maître **Yannick LE LANDAIS**, Avocat au Barreau de Marseille, dans la procédure de licitation partage.

COLICITANTES

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

A MARSEILLE (13007) 348, chemin du Roucas Blanc,
Une maison à usage d'habitation de genre villa élevée d'un étage partiel sur rez-de-jardin et sous-sol, avec annexe non attenante comprenant :
- au rez-de-jardin : séjour ouvrant sur une terrasse découverte avec coin repas commandant une cuisine équipée,
A l'étage : palier, une salle de bains et deux chambres avec salle d'eau,
- au sous-sol : une buanderie et water-closet indépendant, commandant la chaufferie, deux chambres dont une avec salle de bains et water-closet, ouvertes sur une terrasse couverte,
Cave accessible par l'extérieur en façade Sud-Est
- annexe non attenante en contrebas de la maison,
Ensemble le terrain sur lequel le tout est édifié et celui en dépendant à usage de jardin,

Figurant au cadastre savoir quartier « ROUCAS BLANC » :
- section 833 L n°63, lieudit chemin du Roucas Blanc pour 1a 49ca
- section 833 L n°65, lieudit 348, chemin du Roucas Blanc pour 9a 52ca.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi les 8 et 15 juin 2020 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît qu'il s'agit d'une propriété sise 348 chemin du Roucas Blanc à Marseille (13007) composée d'une villa et d'une annexe en contre-bas.

VILLA PRINCIPALE

Il s'agit d'une villa sur trois niveaux, un rez-de-jardin élevé d'un étage et d'un sous-sol située sur la parcelle cadastrale n° 65.

REZ-DE-JARDIN

Ce niveau comprend une entrée, une cuisine avec coin repas, un salon, un wc, une terrasse et deux escaliers.

ENTREE

On accède à l'entrée principale de la villa après avoir monté quelques marches sous un préau.

La pièce est éclairée par un châssis fixe donnant sur le patio et par un châssis fixe donnant sur le préau.

Le sol est carrelé façon marbre, les murs et le plafond sont peints. Elle dessert un escalier menant à l'étage supérieur ainsi qu'un escalier conduisant au sous-sol.

Elle est équipée d'un visiophone avec télécommande du portail d'entrée de la propriété.

SEJOUR

Dans le prolongement de l'entrée, en descendant trois marches, on accède à un séjour-cathédrale éclairée par :

- Deux baies vitrées à deux battants coulissants protégée à l'extérieur par des volets roulants,
- Une porte fenêtre encadrée par un châssis fixe donnant sur un patio,
- Une fenêtre à deux battants coulissants donnant sur le jardin,
- Des fenêtres situées dans la partie supérieure de la cathédrale.

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints avec des poutres apparentes.

Il y a quelques traces d'infiltrations en lien avec un dégât des eaux.

Il existe un coin bibliothèque avec une cheminée.

TERRASSE

Le sol est recouvert de carreaux de terre cuite en état vétuste, certains carreaux sont manquants et leur jointure est en majeure partie endommagée par la végétation.

Elle est équipée d'un garde-corps avec vitres fixées sur alu surmonté d'une main courante en bois.

CUISINE

La pièce ouverte sur le séjour est éclairée par deux fenêtres à battants coulissants ainsi qu'une fenêtre à battant ouvrant ; elle comprend également un coin repas.

Elle est équipée de meubles bas et d'étagères murales assorties et d'éléments d'électroménager.

WC

On y accède depuis le patio ; il est à l'état vétuste.

PREMIER ETAGE

Ce niveau comprend un palier, une salle de bains avec WC, une première chambre ouvrant sur terrasse avec WC, salle d'eau et penderie et une seconde chambre ouvrant sur une terrasse avec salle d'eau et penderie.

PALIER

On accède au niveau supérieur par un escalier intérieur.

Il s'agit d'un palier mezzanine éclairé par les fenêtres du séjour cathédrale ainsi que par un châssis fixe qui dessert deux chambres, une salle de bains avec WC et un coin bureau.

Le sol est en parquet ; les murs sont peints ; il est équipé d'un radiateur.

CHAMBRE N° 1

La pièce est éclairée par une baie vitrée à double battants coulissants ouvrant sur une terrasse, par une fenêtre à deux battants coulissants ouvrant sur l'entrée et par des fenêtres à battant unique.

Le sol est recouvert de parquets, les murs et le plafond sont peints avec des poutres apparentes.

La chambre est équipée d'une penderie avec portes coulissantes, outre un radiateur.

La terrasse est délimitée par un garde-corps équipée d'une lisse avec vitres fixes sur retour maçonné.

Le sol est recouvert de carreaux à l'état vétuste.

Cette chambre comprend une salle d'eau dont le sol et les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme, éclairée par un fenestron et équipée d'un bac à douche avec douchette et flexible outre un lavabo.

CHAMBRE N° 2

La pièce est éclairée par une baie vitrée à deux battants coulissants ouvrant sur une terrasse ainsi que par une fenêtre à deux battants coulissants ouvrant sur le jardin.

Le sol est recouvert de parquets, les murs et le plafond sont peints avec des poutres apparentes.

La chambre est équipée d'une penderie avec portes coulissantes, outre un radiateur.

La terrasse est délimitée par un garde-corps avec lisse en alu dont les câbles sont endommagés.

Le sol est recouvert de carreaux à l'état vétuste.

Elle comprend également une salle d'eau éclairée par un fenestron donnant sur le patio, laquelle est équipée d'une douche dont les murs sont carrelés de mosaïque jusqu'à hauteur d'homme, d'un plan façon bois surmonté d'une vasque avec robinet où se trouvent sous le dessous des étagères.

SALLE DE BAINS

Le palier dessert une salle de bains éclairée par un châssis fixe ouvrant sur une montée d'escaliers.

Le sol est recouvert de parquet.

Les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme ; le surplus et le plafond sont peints.

Elle comprend une baignoire, un lavabo et un WC.

SOUS-SOL

Ce niveau comprend un WC, une entrée, une chaufferie, un garage, deux chambres dont l'une avec salle de bains outre une terrasse ouverte.

TOILETTES - WC

La pièce est borgne.

Les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme ; le surplus et le plafond sont peints.

Elle est équipée d'un WC sur pied.

ENTREE

Elle est éclairée par deux fenêtres à deux battants coulissants protégée à l'extérieur par une grille.

Le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints.

CHAUFFERIE

La pièce est borgne.

Les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme ; le surplus et le plafond sont peints.

Elle comprend une chaudière et un tableau électrique.

GARAGE

Dans le prolongement de la chaufferie se trouve le garage éclairé par un néon.

Son entrée principale s'active par une porte à commande électrique.

Le sol est brut et les murs sont peints.

Il comprend deux places de parkings en enfilade et est équipé d'étagères.

CHAMBRE N° 3

En descendant une marche on accède à une chambre.
Elle est éclairée par une fenêtre à double battants coulissants protégée à l'extérieur par une grille.

Le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints.
Elle est équipée d'une penderie sur estrade outre un radiateur.

CHAMBRE N° 4

On y accède depuis la chambre n° 3 en descendant une marche.
La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants coulissants protégée à l'extérieur par une grille ainsi qu'une baie vitrée à deux battants coulissants protégée à l'extérieur par un volet roulant à commande électrique ouvrant sur une terrasse ouverte.

Le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints.
Elle est équipée d'une penderie et comprend une salle de bains avec WC.

La pièce est borgne ; le sol et les murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme et le surplus des murs et le plafond sont peints.

Elle comprend une baignoire d'angle avec robinet, flexible et douchette, un WC et un lavabo surmonté d'un robinet outre un radiateur.

TERRASSE COUVERTE

Depuis l'entrée secondaire située à ce niveau on accède à une terrasse donnant sur le jardin.

Le sol est recouvert de carreaux en terre cuite à l'état vétuste.

La peinture de la sous-face du plafond se décroule.
Elle est équipée d'appliques lumineuses.

JARDIN

Un jardin entoure la villa ; il se situe sur plusieurs niveaux et est clôturé en contre-bas par un mur maçonné.

La surface habitable est de 223,29 m² selon certificat établi par Monsieur NASRATY.

L'ANNEXE

L'annexe est située sur la parcelle n° 63.

Il s'agit d'une construction de plein pied comprenant un WC, un séjour, une cuisine, une salle d'eau et deux chambres.

WC

A l'entrée sur la gauche se trouve les toilettes.

La pièce est éclairée par un fenestron.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

SEJOUR

La pièce est éclairée par une baie vitrée à deux battants coulissants ainsi que par un châssis fixe ouvrants côté mer outre par un vélux au plafond.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints avec des poutres apparentes.

Elle est équipée d'une cheminée maçonnée.

CUISINE

On accède à la cuisine après avoir surmonté deux marches.

La pièce est éclairée en second jour depuis le séjour.

Le sol est carrelé aspect granité ; les murs et le plafond sont peints.

Elle est équipée de meubles bas et hauts assortis et d'électroménager.

SALLE D'EAU

Depuis la cuisine on accède à la salle d'eau laquelle est borgne.

Le sol est recouvert de carreaux aspect granité ; les murs et le plafond sont peints.

Elle est équipée d'une douche avec flexible outre une vasque posée sur un plateau en bois sous lequel se trouve des rangements.

CHAMBRE N° 1

On accède à cette chambre depuis le séjour.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants ouvrant sur une terrasse et protégée à l'extérieur par des volets en bois.

Le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints avec des poutres apparentes.

CHAMBRE N° 2

On accède à cette chambre depuis la première, les pièces étant en enfilade.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants ouvrant sur une terrasse et protégée à l'extérieur par des volets en bois.

Le sol est carrelé ; les murs et le plafond sont peints avec des poutres apparentes.

TERRASSE OUVERTE

A l'extérieur se trouve une terrasse.

La superficie de l'annexe est de 45,96 m2 selon certificat établi par Monsieur NASRATY.

La villa est occupée par [REDACTED]

L'annexe est occupée par [REDACTED] et par [REDACTED]

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille - Direction Générale de l'Urbanisme sera annexée ultérieurement au présent cahier des charges et 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 Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 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 - 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 (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER -

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une maison d'habitation de genre villa élevée d'un étage partiel sur rez-de-jardin et sous-sol avec une annexe non attenante sis à Marseille 348 Chemin du Roucas Blanc 13007.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience dudit Tribunal, Place Monthyon sur une mise à prix de **UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

A l'audience du **JEUDI 8 OCTOBRE 2020 à 9 h 30 - Salle Borély - rez-de-chaussée - Palais MONTHYON - Place MONTHYON - 13006 Marseille.**

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 6 Juillet 2020.