

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot de cinq emplacements réunis en un seul sis à Marseille (13015) 5 Boulevard Viala cadastré quartier LA CABUCELLE.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE 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 :

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

A ces fonctions nommé par jugement de liquidation judiciaire du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 7 Mai 2018.

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 - FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 27 Avril 2018, la XXXXXXXXXXXXXXXX, exerçant sous le nom commercial XXXXXXXXXXXXXXXX » a procédé à la déclaration de cessation des paiements en application des dispositions de l'article L.640-1 du Code de Commerce et de l'Article R.640-1 du Code de Commerce, au greffe du Tribunal de Commerce de Marseille.

La XXXXXXXXXXXXXXXX est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le n° XXXXXXXXXXXXXXXX et exerce une activité de constructions et de rénovation d'immeubles, opérations de marchand de biens, mise en copropriété et locations d'immeubles sous la forme d'une SARL avec son siège social XXXXXXXXXXXXXXXX

La XXXXXXXXXXXXXXXX et les représentants du Comité d'Entreprise ou à défaut les délégués du personnel ont été appelés à comparaître en Chambre du Conseil.

La XXXXXXXXXXXXXXXX a comparu et a expliqué les motifs de sa déclaration de cessation des paiements.

Elle a indiqué notamment qu'elle n'emploie aucun salarié, que son chiffre d'affaires pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 est d'environ 267.843 € et que son passif s'élève à la somme d'environ 243.512 € et qu'il n'existe aucune possibilité de redressement et que par conséquent elle sollicite l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

Il résulte des pièces produites et des informations recueillies en Chambre du Conseil que la XXXXXXXXXXXXXXXX se trouve dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec l'actif disponible.

Par jugement en date du 7 Mai 2018, le Tribunal de Commerce de Marseille a :

- Constaté l'état de cessation des paiements,
- Ouvert la procédure de redressement judiciaire prévue par les dispositions des articles L.640-1 du Code de Commerce,
- Désigné Monsieur MILLOUR en qualité de Juge Commissaire,
- Désigné la SCP JP. LOUIS - A. LAGEAT, mandat conduit par Maître Jean Pierre LOUIS en qualité de liquidateur,
- Désigné Maître LECOMTE en qualité de Commissaire-Preneur judiciaire,
- .../....
- Fixé provisoirement au 27 avril 2018 la date de cessation des paiements,
- Décidé de ne pas faire application de la procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

En application de l'article L.642-18 et suivants du Code de Commerce Maître Jean Pierre LOUIS est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 22 Juillet, 2020 Maître LOUIS a sollicité du Juge Commissaire que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Par ordonnance en date du 13 Octobre 2020, Monsieur le Juge Commissaire a ordonné ladite vente au cluses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 27 Novembre 2020 volume 2020 S n° 141 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

Lesdits biens sont situés dans un ensemble immobilier sis à Marseille (13015) 5 Boulevard Viala cadastré section 899 C n° 245 - quartier LA CABUCELLE - pour une contenance de 09a 09ca.

Etant ici précisé que le cadastre ci-dessus est issu de la division d'un immeuble de plus grande importance situé sur la même commune, originairement cadastré section 899 C n° 46 - lieudit Quartier LA CABUCELLE - pour une superficie de 00ha 20a 19ca lequel immeuble a été divisé en trois parcelles :

- Section 899 C n° 245 - Lieudit Quartier LA CABUCELLE pour une superficie de 00ha 09a 09ca, désigné au plan sous le terme A,
- Section 899 C n° 246 - Lieudit Quartier LA CABUCELLE pour une superficie de 00ha 07a 12ca, désigné au plan sous le terme B,
- Section 899 C n° 247 - Lieudit Quartier LA CABUCELLE pour une superficie de 00ha 03a 97ca, désigné au plan sous le terme C.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean Pierre GARDE, géomètre-expert, enregistré au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille sous le numéro d'ordre 347 L, vérifié et numéroté le 11 Juillet 2005.

Lesdits biens régis par un règlement de copropriété avec état descriptif de division suivant acte reçu aux minutes de Maître Bernard CAUSSIDOU, Notaire Associé à Marseille, le 28 Septembre 2006 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 25 Octobre 2006 volume 2006 P n° 7143.

Portant sur les parties privatives ci-après désignées :

LOT NUMERO HUIT (8) consistant en un emplacement extérieur couvert à usage de place de stationnement pour véhicules automobiles portant le n° 1 du plan. Avec les 6/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9) consistant en un emplacement extérieur couvert à usage de place de stationnement pour véhicules automobiles portant le n° 2 du plan. Avec les 6/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX (10) consistant en un emplacement extérieur couvert à usage de place de stationnement pour véhicules automobiles portant le n° 3 du plan. Avec les 6/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LOT NUMERO ONZE (11) consistant en un emplacement extérieur couvert à usage de place de stationnement pour véhicules automobiles portant le n° 4 du plan. Avec les 6/1.000èmes indivis des parties communes générales.

LOT NUMERO DOUZE (12) consistant en un emplacement extérieur couvert à usage de place de stationnement pour véhicules automobiles portant le n° 5 du plan. Avec les 6/1.000èmes indivis des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le procès-verbal de description des biens le 2 juillet 2020 aux termes desquels il apparaît que les lots n° 8 - 9 - 10 - 11 et 12 ont été réunis.

On accède aux garages par une cour intérieure.

A droite au fond de cette cour se trouve un ensemble de garages composé de 5 entrées, le tout couvert par une toiture d'éverite sur laquelle ont été disposées des tuiles rouges.

Tous les garages communiquent entre eux par l'intérieur.

Tous les objets se trouvant à l'intérieur appartiennent aux différents copropriétaires de cette résidence.

Le sol des garages est recouvert d'une chape de ciment brute.

Les murs sont en agglomérés de ciment.

La toiture en légère pente repose sur des chevrons de bois.

Les différentes ouvertures sont protégées par des vitres cadres PVC protégés à l'extérieur par des rideaux coulissants électriques qui ne fonctionnent pas actuellement car le local n'est pas alimenté en électricité.

Le local est équipé d'un lavabo et d'un WC.

A titre indicatif ce local mesure 56 m2.

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 conditions de vente.

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

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

Servitudes

1°) Servitude constituée suivant un acte reçu par Maître MICHELUCCI, Notaire à MARSEILLE, le 15 novembre 2005, contenant Etat Descriptif de division et Règlement de Copropriété, ci-après littéralement retranscrite :

« Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : propriétaires des lots

Numéro un (1), deux (2), cinq (5), six (6), sept (7) et huit (8).

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 899 C n° 247 - Lieudit la Cabucelle - pour une surface de 03a 97ca

Origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain 1SNARD, notaire à MARSEILLE, le 22 décembre 2004, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 28 janvier 2005 volume 2005 P n° 700.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La Société dénommée SCI JANSAM

Commune : MARSEILLE

Désignation cadastrale : Section 899 C n° 245 - Quartier la Cabucelle - pour une surface de 09a 09ca

Origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain 1SNARD, notaire à MARSEILLE, le 22 décembre 2004, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 28 janvier 2005 volume 2005 P n° 700.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un **droit de passage pour piétons** en tout temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 0,85 mètres de large dont l'emprise est figurée en teinte bleu au plan demeuré ci-joint et annexé à la minute des présentes.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. »

2°) Servitude constituée suivant un acte reçu par Maître ROUSSET ROUVIERE, lors Notaire à MARSEILLE, le 04 décembre 1958, contenant vente par Monsieur LONG à Monsieur G UIGUES, ci-après littéralement retranscrite : « à ce sujet le vendeur déclare ne connaître aucune charge passive ni charge de l'immeuble en dehors du passage qui pourra exister du tunnel des charbonnages des Bouches du Rhône et n'avoir personnellement créé aucune servitudes ».

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

I - ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Lesdits biens appartiennent à XXXXXXXXXXXXXXXX pour avoir fait l'acquisition de la parcelle de terrain à bâtir sise 5 Boulevard Viala (13015) suivant acte de Maître Patrick MICHELUCCI, Notaire à Marseille, le 12 avril 2006 de :

La Société dénommée SCI JANSAM, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège est à Marseille (13006) 2 Rue Edouard Delanglade, identifiée au SIREN sous le n° 477 986 376 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Moyennant le prix de 100.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau du service de publicité foncière de Marseille le 23 juin 2006 volume 2006 P n° 4044.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN dont s'agit, pour avoir fait partie d'un immeuble de plus grande importance appartient à la Société dénommée SCI JANSAM par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Patrick Aimé Denis FERRIER, lors Agent EDF, demeurant lors à POURRI ERES (83910) Chemin des Ariens,
Né à MARSEILLE (13000), le 12 novembre 1956,
Divorcé de Madame Isabelle LEMAIRE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de AIX EN PROVENCE le 28 novembre 2000, et non remarié. De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Alain ISNARD Notaire à MARSEILLE le 22 décembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 janvier 2005, volume 2005 P n°700.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (335000 EUR).

Ledit prix principal ayant été payé à concurrence de TROIS CENT MILLE EUROS (300000 EUR) au moyen d'un prêt consenti à la Société dénommée SCI JANSAM par la banque dénommée COMPAGNIE FINANCIERE DU LITTORAL, et au surplus, soit TRENTE CINQ MILLE EUROS (35000 EUR), au moyen de deniers propres.

DU CHEF DE Monsieur Patrick FERRIER

Ledit immeuble appartenait à Monsieur Patrick FERRIER au moyen de la donation consentie en nue-propriété par Madame Marguerite TESSOR, en son vivant sans profession, née à MARSEILLE le 8 Janvier 1915, demeurant à PERTUIS (Vaucluse) 696 avenue Paul Arène, veuve non remariée de Monsieur Louis GUIGUES suivant acte reçu par Maître ISNARD Notaire à MARSEILLE, le 30 octobre 1997.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1 bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 21 novembre 1997 et le 16 Janvier 1997, volume 97P, numéro 6919.

L'acte de donation a été suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 8 janvier 1998 et publiée audit bureau des hypothèques le 16 janvier 1998 volume 98P numéro 267.

L'usufruit que Madame GUIGUES s'était réservé sur le bien donné s'est éteint par suite de son décès survenu à PERTUIS le 8 Mai 1999. De même les conditions particulières stipulées dans ladite donation, réserve du droit de retour, et interdiction d'aliéner sont devenues caduques par suite de son décès.

Audit acte, ledit bien a été évalué en pleine propriété à la somme d'UN MILLION QUATRE-VINGT HUIT MILLE FRANCS (1.088.000,00 FRF) soit une contre-valeur de CENT SOIXANTE CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (165.864,53 EUR).

Soit pour la nue-propriété donnée la somme de NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENTS FRANCS.

DU CHEF DE Monsieur GUIGUES et Madame TESSOR

Ledit immeuble appartenait dépendaient de la communauté de biens avant existé entre Monsieur GUIGUES et Madame TESSOR, au moyen de l'attribution qui a été faite à Monsieur GUIGUES, avec d'autres biens étrangers aux présentes,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André DIGNE, notaire à NIARSEILLE, le 22 janvier 1974, contenant dissolution-partage de la S.C.P dénommée « SOCIETE GUIGUES FRERES ».

Cette société avait été constituée entre Messieurs Marcel, Louis et Lucien GUIGUES suivant acte reçu par Maître GERAUD1, lors notaire à BERRE L'ETANG, le 3 mai 1961.

Ledit acte de dissolution-partage contenant entre Monsieur Louis GUIGUES sus nommé, et: Madame Lazarine Marie PASCAL, veuve non remariée de Monsieur Marcel GUIGUES, demeurant à ROGNAC, villa u Notre Dame » avenue Saragousse,

Madame Julienne Marie Rose RANGUIN, veuve de Monsieur Lucien GUIGUES, demeurant à COUDOUX,

Mademoiselle Vincennette GUIGUES, demeurant à COUDOUX, alors mineur et représentée par sa mère Madame veuve Lucien GUIGUES, Madame Pierre Rager Charles BERTIN et Madame Christiane Josette Julie GUIGUES, son épouse demeurant ensemble à MARSEILLE, 41 boulevard de la Glacière,

Le partage de l'actif et du passif social sous condition suspensive de l'homologation par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, en raison de l'état d'incapacité de Mademoiselle Vincennette GUIGUES alors mineur.

A charge par Monsieur Louis GUIGUES de régler une partie du passif social, et une soulte d'un montant de 299.554,40 francs stipulée payable le jour de la réalisation de la condition suspensive.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître DIGNE, notaire sus nommé, le 22 janvier 1974, il a été constaté la réalisation de la condition suspensive dont été assorti l'acte de DISSOLUTION-PARTAGE, et la soulte mise à la charge de Monsieur GUIGUES a été payée et quittancée audit acte.

Une expédition de ce partage a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 8 avril 1974, volume 1042 n° 19 suivi d'un rectificatif publié audit bureau le même jour, volume 1042 numéro 20.

Décès de Monsieur Louis GUIGUES

Monsieur Louis Fernand GUIGUES, Retraité, époux de Madame Marguerite Constance TESSOR, demeurant à PERTUIS (84120), 696, rue Paul Arène, né à MARSEILLE, le 30 avril 1912 est décédé à PERTUIS (Vaucluse) en son domicile, le 1^{er} juillet 1997 ab intestat laissant pour recueillir sa succession à défaut d'ascendants, descendants, légitimes ou naturels, d'enfants adoptifs ou d'enfants ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ni descendants d'eux, et à défaut de collatéraux privilégiés

Son conjoint survivant Madame Marguerite TESSOR veuve GUIGUES, susnommée avec laquelle il s'était marié initialement sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE, le 17 juin 1935.

Les époux GUIGUES TESSOR ayant ensuite adopté le régime de la communauté universelle avec attribution de cette communauté au survivant d'eux, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître François ISNARD, lors notaire à SALON le 9 mai 1980, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 28 octobre 1980, régulièrement transcrit.

En conséquence et compte tenu de la clause d'attribution de l'intégralité de la communauté telle que prévue dans le contrat (article 3) comportant changement de régime matrimonial l'intégralité de ladite succession s'est trouvée transmise à Madame veuve GUIGUES sus nommée,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par le notaire soussigné, le 18 juillet 1997

La transmission des biens dépendant de la succession a été constatée dans une attestation immobilière reçue par Maître ISNARD le 30 Octobre 1997, publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 7 Novembre 1997 et le 7 Janvier 1998, volume 97P n° 6705, suivie d'une attestation rectificative en date du 22 Décembre 1997 publiée le 7 Janvier 1998, volume 98P, n° 46.

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 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, 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 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.

Le syndic de la copropriété est le CABINET CITYA CASAL & VILLEMAIN 6 66 Avenue du Prado - 13006 MARSEILLE (04.91.13.36.00).

§ 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 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 cinq emplacements réunis en un seul sis à Marseille (13015) 5 Boulevard Viala cadastré quartier LA CABUCELLE.

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, Place Monthyon sur une mise à prix de **TRENTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE 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 4 Janvier 2021.