

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 – FAX.04.96.10.11.12, destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Chambre des Saisies Immobilières – pour parvenir à la vente forcée sur LICITATION en un seul lot d'une maison individuelle à usage d'habitation située à MARSEILLE (13015) – 1 Boulevard Henri Fabre.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE LA MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

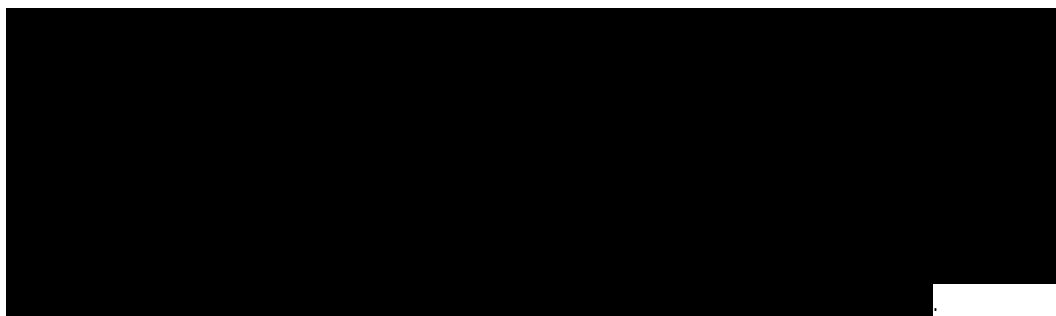
CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Madame Patricia Hélène CASTELBON, née le 13 novembre 1971 à Marseille, de nationalité française, directrice de centre de formation, épouse de Monsieur Philippe Raymond Paul FABRE avec lequel elle est mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'Aix en Provence le 12 novembre 2005, demeurant et domiciliée à SAINT CYR SUR MER (83270) - 90 Chemin Jourdan Leca.

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 :



Défaillant dans la procédure de licitation partage.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

 est décédé le 15 novembre 2006 à MARSEILLE, laissant pour lui succéder ses deux enfants 


Il dépend de l'indivision successorale un bien immobilier situé 1 Boulevard Henri Fabre à MARSEILLE (13015).

Il s'avère donc que 
 sont propriétaires des biens et droits immobiliers situés :

Sur la commune de MARSEILLE (13015) sis 1 Boulevard Henri Fabre, consistant en une parcelle de terrain sur laquelle a été édifée une construction à usage d'habitation d'un simple rez-de-chaussée composée de :

- Une chambre
- Deux chambrettes
- Une cuisine

- Une salle de bains avec WC

Ce bien est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
903 A	165	Bd Henri Fabre	2a 33ca

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis suivant attestation immobilière à la suite de la dévolution successorale établie par Maître Jean-Christophe BERNARD, notaire à LES PENNES MIRABEAU (Bouches du Rhône) en date du 14 mai 2007 publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 7 juin 2007 volume 2007 P n°3604.

Sur le fondement de l'article 815 du Code Civil **Madame Patricia Hélène CASTELBON** est en droit de solliciter la cessation de l'indivision existant sur ce bien immobilier entre **elle-même** et [REDACTED], son frère.

Par acte d'huissier de justice du 2 avril 2021, [REDACTED]

Aux termes de ses dernières conclusions en date du 3 janvier 2022, elle demandait au Tribunal d'ordonner l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre eux, et préalablement pour y parvenir d'ordonner la licitation du bien immobilier qui en dépend, de rejeter les demandes de [REDACTED] et de condamner ce dernier à lui payer la somme de 3 000.00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

[REDACTED] par conclusions du 17 mars 2023 a également sollicité le partage de l'indivision et la licitation du bien indivis.

Par jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille – 1^{ère} Chambre Civile en date du 4 juillet 2023, il a été ordonné :

- L'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision résultant de la succession de [REDACTED]
- Commis Maître Thomas DESTRE, notaire à Marseille, afin de procéder aux opérations
- .../...
- Ordonné préalablement aux opérations de partage, la licitation à la barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Thomas D'JOURNO, des biens et droits immobiliers sis **1 Boulevard Henri Fabre à MARSEILLE (13015) - cadastré Section 903 A n°165, lieudit Boulevard Henri Fabre, pour une superficie de 2 ares et 33 centiares.**

C'est en vertu de ce jugement signifié suivant acte reçu aux minutes de Maître GENSOLLEN, Commissaire de Justice à Marseille, le 28 juillet 2023 et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 29 août 2023 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

A Marseille (13015), situé 1 Boulevard Henri Fabre.

Une parcelle de terrain sur laquelle a été édiflée une construction à usage d'habitation d'un simple rez-de-chaussée composée de :

- Une chambre
- Deux chambrettes
- Une cuisine
- Salle de bains avec WC

Ce bien est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
903 A	165	Bd Henri Fabre	2a 33ca

D'après le procès-verbal de description

Maître Pierre-Henri VERSINI, Commissaire de Justice Associé à Marseille, a établi le 13 octobre 2023, le procès-verbal de description du bien sis 1 Boulevard Henri Fabre 13015 MARSEILLE.

Il s'agit d'une maison individuelle de plain-pied édiflée sur un terrain réhaussé par rapport à la chaussée, disposant d'un garage indépendant ouvrant directement sur le boulevard, d'un jardin sur les pourtours de l'habitation et d'un cabanon avec toiture. L'unique accès à cette propriété s'effectue depuis le boulevard par un portillon métallique piéton.

GARAGE/DEPENDANCE :

Ce garage indépendant est fermé par une porte basculante métallique équipée d'une serrure.

Les revêtements du sol, des murs et du plafond sont à l'état brut.

Au regard de l'état d'encombrement et de la difficulté d'accès, il n'a pas été possible d'identifier un quelconque équipement.

Par le portillon s'effectue l'accès à l'espace extérieur, comprenant sur le côté gauche en montant une terrasse maçonnée (toiture du garage) et sur le côté droit en montant un espace vert.

Outre la maison individuelle à usage d'habitation, un cabanon hors d'eau est édifié en partie sud du terrain, en limite de la propriété.

Cette construction dispose d'un revêtement crépi vétuste, mais à l'état d'usage, présentant pas endroits des fissurations.

Sa charpente en bois surmontée de tuiles plates en terre cuite est en mauvais état.

Seule une ouverture est fermée par un volet en bois, mais celui est hors d'usage.

La bâtisse principale est revêtue d'un crépi récent et à l'état d'usage. Il est à noter cependant d'importantes fissurations sur la façade avant.

Par ailleurs, une trappe extérieure, située devant la fenêtre de la chambre numéro 2, permet d'accéder à la cave creusée sous la maison.

L'accès à la maison s'effectue par une porte palière en bois en très mauvais état.

ENTREE :

Une cuisine ouvrant sur un séjour distribuant deux chambres, puis un dégagement distribuant un WC et une salle d'eau.

CUISINE A L'ENTREE :

L'espace est éclairé par deux baies vitrées double coulissantes, fermées à l'extérieur par des volets roulants électriques testés et fonctionnels.

Sol : carrelage en mauvais état apparent. Certains carreaux sont fissurés voire cassés.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement en mauvais état.

Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipements :

- Un évier maçonné surmontant un meuble sus évier deux portes et un robinet mitigeur
- Un convecteur électrique mural

SEJOUR

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : carrelage en mauvais état apparent. Certains carreaux sont fissurés voire cassés.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement en mauvais état.

Plafond : badigeon en mauvais état.

Equipements :

- Convecteur électrique
- Un tableau électrique avec disjoncteur

CHAMBRE 2 :

On y accède par une ouverture avec porte en bois vétuste.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique testé et fonctionnel.

Sol : carrelage recouvert par endroits, de dalle de PVC imitation parquet ; l'ensemble est en mauvais état.

Plinthes faïencées sur les murs en mauvais état.

Murs : divers revêtements en mauvais état, présentant par endroits les traces d'une infiltration d'eau pluviale.

Plafond : lames de lambris PVC en état d'usage recouvrant sommairement le plafond.

Equipements :

- Un convecteur électrique non fixé au mur et raccordé électriquement à la pièce centrale

CHAMBRE 1 :

On y accède par une porte de communication en mauvais état. Il est à noter que les pourtours présentent d'importantes dégradations, particulièrement au niveau du montant côté droit.

L'espace est éclairé par une fenêtre montant PVC double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique non testé, le bouton état accessible.

Sol : dalle de PVC collées en état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement peinture en état d'usage.

Plafond : lames de lambris en bois à l'état d'usage.

Equipements :

- Un placard aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères et de penderie
- L'occupante déclare que cette pièce dispose d'un convecteur électrique, mais au regard de l'état d'encombrement, ce matériel est inaccessible.

DEGAGEMENT

On y accède depuis la pièce centrale par une ouverture dépourvue de porte.

Sol : carrelage récent en état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement en très mauvais état, particulièrement côté façade, arrière du fait du relevé d'importantes dégradations consécutives à l'humidité voire à des infiltrations d'eaux pluviales.

Plafond : faux-plafond partiellement effondré.

WC : on y accède par une porte de communication en bois en mauvais état, voire hors d'usage.

L'espace est éclairé par des carreaux transparents maçonnés donnant sur la cour.

Sol : carrelage récent en état d'usage.

Plinthes faïencées sur les murs en état d'usage.

Murs : revêtement peinture en mauvais état.

Plafond : hors d'usage, celui-ci étant partiellement effondré.

Equipements :

- Un WC chasse basse
- Un chauffe-eau de marque REGENT

SALLE D'EAU

On y accède par une porte de communication en bois en état d'usage.

L'espace est éclairé par un petit fenestron, montant bois simple vitrage.

Sol : carrelage récent en état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïence en état d'usage ; les parties peintes sont en mauvais état.

Plafond : en mauvais état, voire hors d'usage, celui-ci étant partiellement effondré.

Equipements :

- Un évier fixation murale surmonté d'un robinet mélangeur
- Un radiateur sèche-serviette d'appoint de marque AURORA
- Un receveur à douche avec joint hors d'usage, robinetterie complète

Les lieux sont occupés à titre gratuit par [REDACTED]

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY en date du 13 octobre 2023 conclut à une superficie de 65,16 m².

[REDACTED] déclare que la maison est raccordée à tout à l'égout.

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – date du 1^{er} août 2023 est annexé 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.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de dévolution successorale reçu aux minutes de Maître Jean-Christophe BERNARD, notaire à MARSEILLE en date du 14 mai 2007 de :

- [REDACTED]

Publié au 1^{er} bureau du service de la publicité de MARSEILLE en date du 7 juin 2007 volume 2007 P numéro 3604.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

[REDACTED]

[REDACTED]

A la suite d'un acte de donation en avancement d'hoirie de la nue-propriété reçu aux minutes de Maître Denis ROUSSET-ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE en date du 4 avril 1985.

Publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 4 avril 1985 volume 4520 numéro 6.

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 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 – 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 charges et des conditions de la 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 (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 d'une maison individuelle à usage d'habitation située à MARSEILLE (13015) – 1 Boulevard Henri Fabre.

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 des saisies immobilières dudit Tribunal, 25 rue Delanglade 13006 MARSEILLE – Salle 8 – **SUR UNE MISE A PRIX QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000.00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE LA MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

A l'audience du Mercredi 21 Février 2024 à 9h30

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 27 novembre 2023.