**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’un ensemble immobilier sis chemin de l'Embellie et chemin de l'Escandihado à CUGES LES PINS (trois lots cadastrés AR n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, AO 83 et 84 et AR 84 et 85, "les Escours" et "Sainte Croix".

**SUR UNE MISE A PRIX DE 1.344.000 € AVEC FACULTE DE BAISSE 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 :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 :**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ayant Maître XXXXXXXXXXXXXXXXX, Avocat près le même Barreau constituée dans la procédure de licitation partage.

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ayant Maître XXXXXXXXXXXXXXXXX, Avocat près le même Barreau constitué dans la procédure de licitation partage.

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ayant Maître XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Avocat près le même Barreau constituée dans la procédure de licitation partage.

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Défaillant dans la procédure de licitation partage.

**CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE**

Monsieur XXXXXXXXXXXXX est décédé en 2008, laissant pour lui succéder son épouse, XXXXXXXXXXXX et leurs cinq enfants XXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXX est elle-même décédée le 2 décembre 2010, laissant pour lui succéder ses cinq enfants précités.

De leur vivant, les parents avaient consenti diverses donations à leurs enfants :

* + - le 29 novembre 1990, une donation en avancement d'hoirie à XXXXXXXXXXXXXXX d'une propriété sise à Cuges les Pins, cadastrée section AR parcelles 99 et 100,
		- le 12 décembre 1990, une donation en avancement d'hoirie à XXXXXXXXXXXXX d'une propriété non bâtie sise à Cuges les Pins, cadastrée section AR parcelles 77, 98 et 101
		- le 9 avril 1992, une donation en avancement d'hoirie à XXXXXXXXXXXX d'une propriété non bâtie sise à Cuges les Pins cadastrée section AR parcelles 81,82 et 83 ;
		- le 16 décembre 1998, une donation par préciput et hors part avec dispense de rapport, à XXXXXXXXXXX de la nue-propriété d'une propriété sise au Castelet lieudit les Plaines, cadastrée section A parcelles 128, 129, 130, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 144, 1500, 1532, 1533, 1534, 1535 et 1536.

L'actif de la succession comprend un ensemble immobilier sis chemin de l'embellie et chemin de l'Escandihado à CUGES LES PINS (trois lots, cadastrés section AR n°1, 2, 3, 4, 5, 6,7, AO 83 et 84, AR 84 et 85 "les escours" et "sainte croix".

Par exploit d'huissier du 28 décembre 2012, XXXXXXXXXXXX a fait assigner devant ce tribunal XXXXXXXXXXXXXXXXXX devant le tribunal de grande instance de Marseille en partage judiciaire des successions de leurs parents.

Par ordonnance du 1er octobre 2013, le juge de la mise en état de ce tribunal saisi sur incident a ordonné une expertise.

Par ordonnance du 18 novembre 2014, le juge de la mise en état a débouté XXXXXXXXXXXXX de sa demande de désignation d'un mandataire successoral et a ordonné aux consorts XXXXXXXXXX de lui remettre un jeu de clefs des biens immobiliers indivis vacants sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard.

L'expert a déposé son rapport le 31 juillet 2015.

Par jugement du 30 septembre 2016, le tribunal a :

* *ordonné le partage judiciaire de l'indivision résultant des successions des XXXXXXXXXXXXX et désigné pour y procéder le président de la chambre des notaires des Bouches du Rhône avec faculté de délégation ;*
* *évalué l'ensemble immobilier sis chemin de l'Embellie et chemin de l'Escandihado à CUGES LES PINS (trois lots, cadastrés section AR n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, AO 83 et 84, AR 84 et 85 "les escours" et "sainte croix") à la somme de 2.240.000 euros ;*
* *dit n'y avoir lieu d'ordonner licitation en l'état et dit qu'en cas de licitation la mise à prix la plus favorable des trois lots serait de 1.344.000 euros ;*
* *dit n'y avoir lieu à indemnités concernant l'ensemble immobilier sis chemin de l'Embellie et chemin de l'Escandihado à CUGES LES PINS ;*
* *évalué le bien immobilier objet de la donation du 29 novembre 1990 au profit de XXXXXXXXXXXX à CUGES LES PINS (cadastré section AR n°99 et 100 "les escours") à 375.000 euros ;*
* *évalué le bien immobilier objet de la donation du 12 décembre 1990 au profit de XXXXXXXXXXXX à CUGES LES PINS (cadastré section AR n°77, 98 et 101 "les escours") à 372.000 euros »;*

Le 23 février 2018, Maître ISNARD a dressé un procès-verbal de recueil des dires des parties.

La procédure a été clôturée par le Juge de la Mise en Etat du 2 Juillet 2019.

Par jugement en date du 19 novembre 2019, la 1ère chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de Marseille a :

* *Ordonné, pour parvenir au partage, la licitation devant la chambre des criées du tribunal de grande instance de Marseille d’un ensemble immobilier sis chemin de l'Embellie et chemin de l'Escandihado à Cuges les Pins, (trois lots cadastrés AR n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, AO 83 et 84 et AR 84 et 85, "les escours" et "sainte croix" ;*
* *Fixé la mise à prix à 1.344.000 euros, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères et de la moitié en cas de nouvelle carence d'enchères et dit que la vente aura lieu aux clauses et conditions du cahier des conditions de vente que dressera Michaël BISMUTH ou tout avocat la substituant, et comprendra les conditions générales établies en annexe du règlement intérieur national du Conseil National des Barreaux,*
* *Dit que la publicité sera effectuée conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution en matière de saisie immobilière avec une annonce complémentaire sur internet gratuite ou payante aux diligences des demandeurs ou à leur choix ;*
* *Dit que le coût du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et les frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;*

*Sur le surplus des demandes :*

* *Renvoyer les parties devant Me Alain ISNARD, notaire commis, afin qu'un acte liquidatif et de partage soit dressé puis soumis à homologation ;*
* *Dit que cet acte devra être dressé dans un délai de quatre mois suivant la réalisation définitive de l'adjudication ;*
* *Rappelé qu'en cas de désaccord entre les parties, le notaire devra élaborer lui-même et seul, un projet de liquidation, au vu des textes applicables en la matière, sans être obligé de rédiger un état liquidatif avec la coopération des parties ;*
* *Rappelé qu’en cas de désaccord sur des questions relevant de l’appréciation souveraine des juges du fond, le Notaire dressera, en application de l’article 1373 du Code de procédure civile un procès-verbal reprenant lesdits respectifs des parties, ainsi qu’un projet liquidatif et le transmettra au juge commis pour surveiller les opérations de partage.*
* *Dit que les dépens sont employés en frais privilégiés de partage et que ceux de la vente seront supportés par l’adjudicataire en sus du prix.*
* *Dit n'y avoir lieu à recouvrement direct des dépens ».*

C’est en vertu de ce jugement signifié suivant acte reçu aux minutes de la SCP ROLL, Huissiers de Justice à Marseille, le 25 janvier 2020 et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par le Greffe le 25 février 2020 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***

A CUGES LES PINS (BOUCHES DU RHONE – 13780) Quartier les Escours diverses parcelles sur lesquelles sont édifiées une maison à usage d’habitation ainsi qu’une villa annexe cadastré :

Section AR n° 1 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 27a 32ca

Section AR n° 2 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 16ca

Section AR n° 3 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 20a 62ca

Section AR n° 4 – LIEUDIT LES ESCOURS – pour une contenance de 19a 59ca

Section AR n° 5 – LIEUDIT LES ESCOURS – pour une contenance de 23a 95ca

Section AR n° 6 – LIEUDIT LES ESCOURS – pour une contenance de 30a 63ca

Section AR n° 7 – LIEUDIT LES ESCOURS – pour une contenance de 17a 63ca

Section AR n° 84 – LIEUDIT LES ESCOURS – pour une contenance de 13ca

Section AR n° 85 – LIEUDIT LES ESCOURS – pour une contenance de 62a 83ca

Section AO n° 83 – LIEUDIT SAINTE CROIX – pour une contenance de 37a 08ca

Section AO n° 84 – LIEUDIT SAINTE CROIX – pour une contenance de 37a 14ca

***D'après le procès-verbal de description***

Maître Arnaud ROLL, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 16 Octobre 2020 le procès-verbal de description des parcelles AR n° 1,2,3,4 et AO n° 83,84 et AR n° 84 et 85 lieudit LES ESCOURS et SAINTE CROIX aux termes duquel il apparait qu’on accède à la propriété dite « principale » par le Chemin de l'Embellie où se trouve en bout de route un portail d'accès à la propriété situé au sud de la parcelle cadastrée AR 85.

La maison principale n'est actuellement pas occupée, ni louée. Il en est de même concernant les constructions annexes. Seule la maison dite « secondaire » dénommée « Villa la Fourmigue » implantée sur la parcelle cadastrée AR 6 est actuellement louée.

L'accès à la propriété se fait par un portail en fer, fixé à des murs en pierres (Photos 1 à 8).

Elle est constituée de plusieurs parcelles attenantes, sur terrain boisé où se trouvent plusieurs éléments bâtis dont un local (Parcelle AR 84), une maison principale (sur la parcelle AR 3), une cuisine extérieure (Parcelle AR 2), un puit (sur la parcelle AR 85) et une piscine (sur la parcelle AR 4)

**Le local**

On accède au local depuis le chemin remontant la propriété ; il s'agit d'une petite construction ancienne, en très mauvais état général, placée sur la droite du chemin. Ce bien dispose d'une porte en bois vétuste. Il est bâti de pierres ; la façade est enduite et en mauvais état. La charpente en bois est en très mauvais état. Le toit est couvert de vieilles tuiles mécaniques en mauvais état. A l'intérieur, le sol est carrelé ; il est également en très mauvais état, tout comme les murs.

En poursuivant la remontée du chemin vers le nord on constate la présence à l'ouest de la propriété d'un grand terrain nu surmonté d'une forêt au nord (Photos 20 à 28) ; il s'agit des parcelles AO 84 et AO 83.

Le cadastre indique l'existence d'une construction au nord-ouest de la parcelle AO 84 construction dont il ne reste aujourd'hui qu'un mur en ruine.

**La maison dite « principale**

Elle se trouve en pied de colline, tout au fond de la propriété, sur la parcelle cadastrée AR 3. L'accès se fait par le même chemin que précédemment décrit.

Il s'agit d'une construction datant de la fin des années 1970, édifiée en maçonnerie traditionnelle de l'époque, élevée de deux étages sur rez-de-jardin, avec couverture par tuile sur charpente en bois. Des terrasses, dont certaines sont couvertes, bordent les façades Nord-Ouest, Sud-Est et Sud-Ouest des 1er et 2ème étage.

Les façades, couvertes d'un enduit ou d'un parement de pierres, sont en état d'entretien très moyen.

**Elle est composée de trois niveaux**

**Le 1er étage**

L'accès au premier étage de l'extérieur se fait par un escalier, en mauvais état, recouvert de carrelage. Plusieurs marches sont cassées.

L'escalier donne sur un petit jardinet et une terrasse carrelée, qui se prolonge le long de la maison et revient sur l'avant en façade Sud-Est. A cet endroit, je constate que l'une des poutres horizontales de la structure a pourri etse décompose. Par un escalier, la terrasse donne accès au rez-de-jardin.

 **Entrée**

L'entrée de la maison comporte un escalier en bois permettant l'accès à l'étage supérieur.

Le sol de l'entrée est carrelé. Les murs sont tapissés. La pièce dispose de deux fenêtres et d'un radiateur. L'entrée dessert un séjour, un dégagement avec lavabo et un couloir.

 **Séjour**

Deux portes vitrées fixée à un encadrement lui-même latéralement vitré donnent accès à un grand séjour. Le sol de la pièce est carrelé, les murs tapissés, et le plafond peint ; une partie de ce dernier est couverte de lambris de bois. La pièce dispose de deux portes fenêtres donnant accès à la terrasse extérieure, d'une fenêtre et d'une cheminée.

 **Cuisine**

L'accès à la cuisine se fait du séjour ou de l'extérieur. Le sol est recouvert de carrelage style tomettes. Les murs sont carrelés. La cuisine est composée de meubles en bois et vieil électroménager. Le plafond est peint en blanc. La pièce dispose d'une porte sur l'extérieur, et de deux fenêtres.

 **Dégagement avec lavabo**

L'accès au dégagement avec lavabo se fait de la cuisine et de l'entrée. Le sol est recouvert de carrelage style tomettes ; les murs sont carrelés. Cette pièce comprend une fenêtre, la chaudière, le chauffe-eau, et un escalier descendant au garage.

 **Couloir**

Le sol du couloir est carrelé, les murs sont tapissés. Il comprend de longs placards en bois en partiedroite, et il dessert trois chambres, une salle de bain et un WC.

 **Sanitaires**

La pièce comprend un lavabo, deux fenêtres. Le sol et les murs sont carrelés. Elle donne accès à une autre pièce dans laquelle se trouve les WC, les murs et le sol sont identiques. Cette seconde pièce dispose d'une fenêtre.

 **Première chambre**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés. La pièce dispose d'un accès par une porte fenêtre donnant sur la terrasse au Sud.

 **Salle de bain**

Le sol et les murs sont carrelés. La pièce dispose de deux fenêtres. Elle comprend un lavabo et une baignoire.

 **Deuxième chambre**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés. La pièce dispose d'un accès par une porte fenêtre donnant sur la terrasse au Sud. Elle comprend aussi un placard composé de quatre portes.

 **Troisième chambre**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés. La pièce dispose d'un accès par une porte vitrée donnant sur la terrasse à l'ouest.

 **WC**

Le sol et les murs sont carrelés. La pièce dispose d'une fenêtre et d'un radiateur. Elle comprend unWC.

**Le deuxième étage**

L'escalier en bois massif distribue le deuxième étage et conduit sur un palier carrelé. Les murs sont tapissés, le plafond lambrissé Ce palier dessert deux chambres, un WC, une salle d'eau, et donne accès à une terrasse couverte.

 **Première chambre**

Le sol est carrelé, les murs sont tapissés, le plafond est lambrissé. La chambre dispose de fenêtres sur toute la longueur de la pièce, d'une porte fenêtre donnant sur la terrasse, et d'un petit placard.

 **WC**

Lesol et les murs sont carrelés. La partie haute des murs est peinte. Le plafond est lambrissé. Lapièce comprend un WC. Il n'y a pas de fenêtre.

 **Salle de bain**

Le sol et les murs sont carrelés. La partie haute des murs est peinte. Le plafond est lambrissé. La pièce dispose d'une fenêtre et comprend un lavabo, un bidet et un bac de douche.

 **Deuxième chambre**

Lesol est carrelé, les murs tapissés et le plafond lambrissé. La pièce comprend deux grands placards et une fenêtre.

 **Terrasse couverte**

Le sol est recouvert de carrelage.

Elle donne accès à une partie surélevée du jardin.

**Rez-de-jardin**

A l'intérieur de la maison, l'accès à ce niveau se fait par un escalier partant du dégagement du ter étage (Photos 107 à 109). Les marches sont carrelées. Les murs sont peints. Ce niveau est composé de plusieurs pièces :

 **Garage**

Le plafond, le sol et les murs sont peints. La pièce dispose de petites fenêtres, d'une porte de garage et comprend un lavabo.

 **Salle de douche et WC**

Le sol est carrelé, les murs et le plafond sont peints. Les pièces comprennent un WC et une douche, et ne disposent pas de fenêtre.

 **Local technique**

L'accès à la pièce se fait par le garage. Le sol, les murs et le plafond sont peints. il s'agit d'une pièce noire qui abrite les arrivées d'eau.

 **Grande pièce vitrée**

Du garage, on accède par une porte vitrée à une grande pièce en longueur, disposant de grandes bais vitrées. Le sol, les murs et le plafond sont bruts.

 **Extérieurs de la maison**

A côté dela porte de garage, se trouvent deux locaux de rangement ; il s'agit de deux pièces noires.

La partie basse de la maison est en pierres apparentes. La partie haute est recouverte d'enduis.

 **Cuisine extérieure**

On y accède par la terrasse du premier étage de la maison dite « principale », en passant par le jardinet. Cette construction se situe sur la parcelle cadastrée AR 2. Il s'agit d'un petit local composé d'une petite ouverture dénuée de porte. Le sol est carrelé de dalles de terre cuite. Les murs sont peints.

Il est équipé d'un plan de travail carrelé avec crédence au mur et un évier ; je note la présence d'une hotte métallique.

La charpente est apparente.

Cette construction est très vétuste et en mauvais état ; elle n'est pas entretenue et comporte un toit *en* mauvais état et fuyant.

**Puit**

Le puits se trouve en partie Nord-Est de la parcelle cadastrée AR 85. ll s'agit d'un local de forme cubique en béton dont l'accès se fait par une porte en métal. Le local comprend également trois petites ouvertures murales et une trappe en plafond.

 **Piscine**

La piscine se trouve au Nord-Est de la parcelle cadastrée AR 4. Elle est contrebas de la maison dite « principale ». Il s'agit d'un bassin de forme rectangulaire, complètement abandonné, vétuste et en mauvais état, bordé sur deux de ces cotés une terrasse en pierre, et sur les deux autres, un garde-corps métallique.

Maître Arnaud ROLL a également établi le 26 octobre 2020 le procès-verbal de description des parcelles cadastrées section AR n° 5,6 et 7 aux termes duquel il apparait que l’on accède à la construction dite « secondaire » appelée « Villa La Fourmigue » par le Chemin de l'Escandihado où se trouve en bout de route un portail d'accès à la propriété.

Cette construction est implantée sur la parcelle cadastrée AR 6 ; la construction de la maison date probablement des années 1980.

La propriété est louée par les propriétaires à XXXXXXXXXXXXXX qui vit dans les lieux avec son compagnon et ses enfants.

Parallèlement, elle confirme être locataire de la maison suivant bail d'habitation principale sous seing privé à effet du 02.11.2015 conclu pour trois années reconductibles, entrant dans le champ d'application de la loi 89-462 du 06/07/1989, pour un loyer mensuel de 1000 € (mille euros).

Ce bail n'indique aucune description précise quant à l'assiette exacte du terrain loué.

Selon les indications données par XXXXXXXXXXXXXX, et compte tenu des clôtures actuelles aux abords de la maison louée, il semble que cette assiette corresponde à la partie Nord de la parcelle cadastrée AR 6.

L'accès à cette maison se fait par une longue allée bordant un terrain plus vaste occupé par des animaux (parcelle cadastrée AR 5) ; cette allée conduit à une grande cour comportant une entrée indépendante de la maison édifiée sur la parcelle.

**Maison**

Il s'agit d'une construction édifiée en maçonnerie traditionnelle de l'époque, élevée d'un étage sur rez-de-jardin, avec couverture par tuiles mécaniques sur une charpente en bois. Les façades, peintes, sont en assez bon état de propreté, Des terrasses découvertes bordent les quatre façades de l'étage de la construction.

On accède au premier étage de la maison par un escalier extérieur. Il donne sur une terrasse, qui entoure la maison. Au-dessus de la porte d'entrée se trouve un auvent dont le verre est brisé. L'intérieur de la maison est en bon état général d'entretien.

 **Séjour**

Le sol est en parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints en blanc. Une porte-fenêtre donne accès à la terrasse découverte. La pièce dispose d'une cheminée en pierre. Un chauffage en fonte est positionné à gauche de cette cheminée.

 **Cuisine**

L'accès se fait par le salon. Le sol est en linoléum gris, les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce dispose d'une fenêtre.

La cuisine est aménagée.

 **Couloir**

L'accès se fait également par le salon. Le sol est en parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints. Le couloir dessert une salle de bain, des WC et une chambre.

 **Salle de bain**

Le sol est en linoléum anthracite, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce dispose de deux fenêtres à verre opaques et comprend un lavabo et une baignoire. Les équipements sont en bon état général. Je note la présence d'un chauffage en fonte positionné sous la fenêtre de droite. Je constate des tâches de moisissures sur le plafond et sur les murs.

 **WC**

Le sol est carrelé style granito, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce comprend un WC simple.

 **Première chambre**

Elle se trouve au bout du couloir. Son sol est recouvert de parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce dispose d'une fenêtre. Un chauffage en fonte est positionné sous cette fenêtre.

 **Seconde chambre**

On y accède depuis le salon par une porte positionnée à droite de la cheminée. Le sol est en parquet stratifié, les murs et le plafond sont peints en blanc. La pièce dispose d'une fenêtre. Un chauffage en fonte est positionné sous cette fenêtre.

 **Rez-de-jardin de la Maison**

Le rez-de-jardin est composé d'un garage, dont les sol, plafond et murs sont bruts, d'un porche se trouvant sous la terrasse du premier étage et d'un petit local sous l'escalier.

 **Extérieur**

A l'avant de la maison, un escalier en béton permet l'accès au terrain organisé en différents paliers. Le premier palier est à hauteur du premier étage de la maison et y donne accès. Il est bordé par un mur de pierres.

Le second palier comprend une piscine en mauvais état, fissurée, abandonnée. Il est bordé par un mur de pierres. Certaines tuiles de la maison sont en mauvais état.

Une vieille clôture empêche l'accès à la parcelle uniquement boisée cadastrée AR 7 en partie nord du terrain.

A l'arrière de la maison, je constate un accès aux différents paliers. Un portail sépare cette partie de la parcelle AR 3 où se trouve implantée la maison dite « principale ».

 **Local**

Il se trouve sur la parcelle AR 6 en partie sud de la maison. Il s'agit d'une petite construction édifiée en maçonnerie avec couverture par tuiles mécaniques sur une charpente en bois, divisée en deux parties. Chaque partie comprend une fenêtre et une porte. Les sols sont bruts, les murs peints et la charpente est apparente. Cette construction est vétuste et abandonnée.

**Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de CUGES LES PINS de l'Urbanisme – le 28 Juillet 2020 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 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**

Suivant attestation immobilière après décès reçue aux minutes de Me Richard TROTOBAS, Notaire à SAINT CYT SUR MER, les 23 et 25 septembre 2008 après le décès de XXXXXXXXXXXXXXXX en son vivant retraité demeurant à CUGES LES PINS, Quartier LES ESCOURS, né à MARSEILLE le 17 Avril 1927, époux de XXXXXXXXXXXXXXXXX, de nationalité française et décédé à CUGES LES PINS le 7 Mai 2003.

XXXXXXXXXXXXXXX étaient initialement mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts préalable à leur union célébrée à MARSEILLE le 30juillet 1949 puis soumis au régime de la séparation de biens aux termes de l’acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître GOUBARD, Notaire à MARSEILLE, le 22 novembre 1973, lequel changement de régime matrimonial a été homologué par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 26 Juin 1974.

Une copie a été publiée au 3ème bureau du service de publicité foncière de Marseille le 23 octobre 2008 volume 2008 P n° 9010.

**II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Suivant attestation immobilière après décès reçue aux minutes de Maître Alain ISNARD, Notaire à Marseille, le 16 Avril 2013 de XXXXXXXXXXXXXXXX, en son vivant retraitée, demeurant à CUGES LES PINS, Villa La Cigale, Impasse de l’Emballie, née à MARSEILLE le 4 Septembre 1930, veuve de XXXXXXXXXXXXXXXX, de nationalité française, et non remariée.

Une copie a été publiée au 3ème bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 24 Avril 2012 volume 2012 P n° 3750.

**III - ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Les biens immobiliers objets des présentes dépendent pour moitié-indivise de la succession de XXXXXXXXXXXXX par suite des actes et faits ci-dessous relatés :

**Originairement acquisition par les époux XXXXXXXXXXXXX**

**1°/ En ce qui concerne les parcelles section AR numéros 6 et 7:**

Les époux XXXXXXXXXXXXX les ont acquises au cours et pour le compte de leur communauté de Monsieur et Madame Henri LONG, suivant acte reçu par Maître CAILLOL, notaire à MARSEILLE le 3 juillet 1958,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 220.000 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3è bureau des hypothèques de MARSEILLE le 29 juillet 1958, volume 2494 numéro 16.

**2°) En ce qui concerne les parcelles section AR numéros 84 et 85 :**

Les époux XXXXXXXXXXXXXX les ont acquises au cours et pour le compte de leur communauté de: Madame Césarine PROTANO veuve FRAIOLI, suivant acte reçu par Me CAILLOL notaire à MARSEILLE les 9 et 10 octobre 1961,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 3.750 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3è bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 octobre 1961, volume 3056 numéro 50.

**3°) En ce qui concerne les parcelles section AR numéros 1, 2 et 3 :**

Les époux XXXXXXXXXXXXX les ont acquises au cours et pour le compte de leur communauté de Madame Hélène PILLAI veuve SEREN et Mademoiselle Monique SEREN, suivant acte reçu par Me GOUBARD notaire à MARSEILLE le 16 février 1977,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 150.000 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3è bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 mars 1977, volume 2676 numéro 7.

Suivi d'un acte rectificatif dressé par ledit Notaire le 22 avril 1977 publié audit bureau des hypothèques le 28 avril 1977 volume 2726 numéro 15.

**4°) En ce qui concerne les parcelles section AO numéros 83 et 84:**

Les époux XXXXXXXXXXXXXX les ont acquises au cours et pour le compte de leur communauté de Monsieur et Madame Joseph MENOUX, suivant acte reçu par Me GOUBARD notaire à MARSEILLE le 5 octobre 1981,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 150.000 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3è bureau des hypothèques de MARSEILLE le 13 octobre 1981, volume 5084 numéro 13.

**5°) En ce qui concerne la parcelle section AR numéro 4:**

Les époux XXXXXXXXXXXXX les ont acquises au cours et pour le compte de leur communauté dans le cadre d'un échange avec Monsieur et Madame Michel BISOGNO, suivant acte reçu par Me GOUBARD, notaire à MARSEILLE le 4 MARS 1963,

Cet échange a été réalisé sans soulte, la parcelle échangée évaluée aux termes de l'acte à 1.250 francs.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3è bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 septembre 1963, volume 3488 numéro 24.

**6°) En ce qui concerne les parcelles section AR numéros 84 et 85**

Les époux XXXXXXXXXXXXXX les ont acquises au cours et pour le compte de leur communauté de Monsieur et Madame Michel BISOGNO, suivant acte reçu par Me GOUBARD notaire à MARSEILLE le 15 juin 1961,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 2.000 francs payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3è bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 juillet 1961, volume 2991 numéro 25.

**Décès de Monsieur XXXXXXXXXXX :**

Monsieur XXXXXXXXXXX, en son vivant retraité, demeurant à

CUGES LES PINS Quartier des Escours, époux de Madame XXXXXXXXXXXX, né à MARSEILLE le 17 avril 1927 Est décédé à CUGES LES PINS le 7 mai 2003.

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame XXXXXXXXXXXXX Son épouse alors survivante,

Avec laquelle il était marié initialement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à MARSEILLE le 30 juillet 1949. Puis soumis au régime de la séparation de biens en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me GOUBARD, notaire à MARSEILLE le 22 novembre 1973. Lequel régime a été homologué par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 26 juin 1974.

Bénéficiaire d'une donation entre époux suivant acte reçu par Me GOUBARD notaire à MARSEILLE du 22 novembre 197,3, portant sur la plus large quotité disponible.

Et bénéficiaire légale en vertu de l'article 757 du code civil du quart en toute propriété de l'universalité des biens ou de l'usufruit des biens composants la succession.

Et laissant comme héritiers, sauf les droits du conjoint survivant Monsieur XXXXXXXXXXXXXX Madame XXXXXXXX, Monsieur XXXXXXXXXX, Monsieur XXXXXXXXXXXXX

Monsieur XXXXXXXXXXXXX ses cinq enfants, issus de son union.

Ainsi que ces qualités sont constatées *aux* termes d'un acte de notoriété reçu par Mme TROTOBAS notaire à SAINT CYR SUR MER le 17 juin 2008.

L'attestation notariée portant les biens immobiliers objets des présentes a été dressée par Me TROTOBAS notaire susnommé les 23 et 25 septembre 2008.

Audit acte Madame XXXXXXXXXXXX a déclaré opter pour l'usufruit de la totalité des biens composant la succession.

Aux termes de cet acte, les biens immobiliers ont été évalués à 1.094.000 euros, soit la moitié dépendant de la succession à 547.000 euros.

Une copie authentique a été publiée au 3è Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 23 octobre 2008, volume 2008P, numéro 9010.

**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 CUGES LES PINS 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, le 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 2ème 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 mérule.

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 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 (débiteur 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 A CUGES LES PINS (BOUCHES DU RHONE – 13780) Quartier les Escours diverses parcelles sur lesquelles sont édifiées une maison à usage d’habitation ainsi qu’une villa annexe cadastré :

Section AR n° 1 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 27a 32ca

Section AR n° 2 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 16ca

Section AR n° 3 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 20a 62ca

Section AR n° 4 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 19a 59ca

Section AR n° 5 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 23a 95ca

Section AR n° 6 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 30a 63ca

Section AR n° 7 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 17a 63ca

Section AR n° 84 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 13ca

Section AR n° 85 – Lieudit LES ESCOURS – pour une contenance de 62a 83ca

Section AO n° 83 – Lieudit SAINTE CROIX – pour une contenance de 37a 08ca

Section AO n° 84 – Lieudit SAINTE CROIX – pour une contenance de 37a 14ca

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, Place Monthyon – Salle Borély – rez-de-chaussée sur une mise à prix de **1.344.000 € AVEC FACULTE DE BAISSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D’ENCHERES.**

**A l’audience du JEUDI 25 MARS 2021 à 9 h 30**

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 13 Janvier 2021.

