

## **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 **Béatrice DELESTRADE**, Avocat Associée 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 – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en trois lots de vente les biens ci-dessus désignés :

### **PREMIER LOT DE VENTE**

Un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal sis 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- Section 871 E n° 216 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 03a 03ca,
- Section 871 E n° 219 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 26ca.

***Sur une mise à prix de CENT MILLE EUROS avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères***

## **DEUXIEME LOT DE VENTE**

Dans un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal, 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- Section 871 E n° 215 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 12a 79ca
- Section 871 E n° 217 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 02ca
- Section 871 E n° 218 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 23a 95ca.

**LE LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)** consistant dans le bâtiment C une place de parking au rez-de-chaussée.

Avec le 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 31/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

***Sur la mise à prix de DIX MILLE EUROS avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.***

## **TROISIEME LOT DE VENTE**

Dans un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal, 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- Section 871 E n° 215 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 12a 79ca
- Section 871 E n° 217 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 02ca
- Section 871 E n° 218 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 23a 95ca.

**LE LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)** consistant dans le bâtiment C une place de parking

Avec le 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 31/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

**Et LE LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)** consistant dans le bâtiment C en une place de parking.

Avec les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 42/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

***Sur la mise à prix de QUINZE MILLE EUROS avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.***

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## **CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES**

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La **SAS LES MANDATAIRES**, mission conduite par Maître **Michel ASTIER**, es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 50 Rue Sylvabelle 13006 Marseille agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

A ces fonctions désigné par jugement du 3 Mai 2017 du Tribunal de Commerce de Marseille.

Ayant pour Avocat Maître **Béatrice DELESTRADE**, Avocat Associée 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.

### **A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

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

Par requête enrôlée en date du 20 mars 2017, la SCP GILLIBERT & ASSOCIES a sollicité du Tribunal de Commerce de prononcer la résolution du plan arrêté au profit de la [REDACTED] et d'ouvrir une procédure de liquidation judiciaire.

Les parties ont été convoquées à l'audience du 26 Avril 2017 par lettre recommandée accusé de réception.

A l'audience, le Commissaire à l'exécution du plan a indiqué au Tribunal que la [REDACTED] n'était pas en mesure d'exécuter son plan et qu'il convenait d'en prononcer la résolution.

La [REDACTED] a indiqué qu'elle avait perdu deux importants marchés et qu'en l'état de sa trésorerie il ne lui était plus possible de faire face aux engagements pris au travers de son projet de plan de redressement et qu'elle n'était pas en mesure de réaliser immédiatement son actif.

Le Procureur de la République ayant constaté que la [REDACTED] n'est pas en mesure d'exécuter son plan de redressement, le Tribunal de Commerce de Marseille, par jugement du 3 mai 2017, a :

- Fait droit à la demande présente par la SCP GILLIBERT & ASSOCIES,
- Prononcé la résolution du plan de redressement arrêté au profit de la [REDACTED]
- Ouvert une procédure de liquidation judiciaire,

- Fixé au 3 mai 2017 la date de cessation des paiements,
- Désigné Monsieur LEVINSPUHL en qualité de juge commissaire,
- Désigné Maître ASTIER en qualité de liquidateur,
- Désigné Maître LECOMTE, commissaire-priseur, aux fins de réaliser l'inventaire.

En application de l'article L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants, L.322-5 et suivants du Code Commerce, R.322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution Maître ASTIER est tenu de réaliser l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 12 Octobre 2021, l'exposant a sollicité que soit ordonnée la vente aux enchères des biens dépendant de la liquidation judiciaire de la [REDACTED]

Par ordonnance en date du 7 Décembre 2021, Monsieur le Juge Commissaire a autorisé ladite vente aux clauses et conditions de l'ordonnance.

Par requête enrôlée au Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille le 25 Janvier 2022, Maître Michel ASTIER a sollicité de Monsieur le Juge Commissaire que soit rectifiées les erreurs matérielles contenues dans l'ordonnance.

Une ordonnance rectificative a été rendue le 10 Mai 2022.

C'est en vertu de ces ordonnances publiées au 3<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 29 Juin 2022 volume 2022 S n° 146 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

## **CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

### **PREMIER LOT DE VENTE**

#### ***D'après le titre de propriété***

Un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal sis 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- Section 871 E n° 216 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 03a 03ca,
- Section 871 E n° 219 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 26ca.

Etant ici précisé que la parcelle n° 871 E n° 216 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance cadastré section 871 E n° 61 lieudit 13 chemin des Accates pour une superficie de 15a 94ca devenu section 871 E n° 215-217 et dont le surplus est cadastré **871 E n° 216**,

Et que la parcelle n° 871 E n° 219 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance cadastré section 871 E n° 207 lieudit 13 chemin des Accates pour une superficie de 24a 21ca devenu section 871 E n° 218 et dont le surplus est cadastré section **871 E n° 219**.

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

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 2 février 2021 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien est situé 13 Chemin des Accates – 13011 Marseille.

### **BATIMENT**

Le bâtiment dont s'agit est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage construit sur un terrain entièrement clos de murs cimentés dont certaines parties sont surmontées d'une clôture grillagée parfois renforcées par des panneaux métalliques.

Un espace bétonné permet de faire le tour de la maison.

Les façades en état d'usage sont recouvertes d'un crépi de couleur beige présentant des traces noirâtres.

### **ESPACE DE RANGEMENT sous montée d'escalier**

Accessible en faisant le tour de la maison, cet espace est protégé par une porte en bois.

Divers matériaux sont stockés sous cette montée d'escalier.

Cette construction est accessible depuis la voie publique par le franchissement d'un portail métallique double battant cadénassé.

La maison est composée d'une entrée distribuant :

- Quatre pièces d'habitation,
- Un WC,
- Une cuisine,
- Et un garage.

### **ENTREE**

La porte palière est équipée d'une serrure de sécurité.

On entre directement dans une première pièce d'habitation.

### **1<sup>ère</sup> pièce à usage d'habitation**

Elle est éclairée par trois fenêtres cadre bois battant unique, protégées à l'extérieur par un barreaudage d'une part et par une fenêtre cadre bois double battant, protégée également à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert par un carrelage dégradé sur lequel apparaît des traces de ciment correspondant à d'anciennes cloisons abattues.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Elle est équipée d'une sonnette et d'un tableau électrique en mauvais état apparent.

L'éclairage est assuré par trois néons en plafond.

### **2<sup>ème</sup> pièce à usage d'habitation**

Elle est éclairée par deux fenêtres cadre bois double battant, protégées à l'extérieur par des volets en bois double battant, le tout en assez mauvais état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Elle est équipée de deux tringles à rideaux et d'une console de chauffage réversible.

L'éclairage est assuré par un néon au plafond.

### **3<sup>ème</sup> pièce à usage d'habitation**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant protégée par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert pour partie d'un carrelage et pour partie d'une dalle bétonnée.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est recouvert de dalles polystyrène collées à l'état d'usage.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond.

### **4<sup>ème</sup> pièce à usage d'habitation**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant protégée par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée présentant des trous de cheville.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en mauvais état d'usage.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond.

Cette pièce est séparée de la précédente par une cloison amovible sur rail.

## **WC**

Il s'agit d'une pièce noire

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Il est équipé d'un WC chasse basse en mauvais état d'usage.

## **PETIT DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture dégradée.

Le plafond est recouvert d'un badigeon en état d'usage.

Il est équipé d'un lave mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.

## **CUISINE**

Elle est éclairée par une fenêtre cadre bois double battant protégée à l'extérieur par un barreaudage.

On y accède depuis la Cour par le franchissement d'une porte-fenêtre cadre bois double battant protégée par des volets en bois double battant.

Le sol est recouvert d'une peinture dégradée.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture dégradée.

Elle est équipée d'un bloc évier double bac surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble dégradé.

L'éclairage est assuré par un néon en plafond cassé.

## **GARAGE**

Il est accessible depuis l'extérieur par le franchissement d'une porte en bois quatre panneaux accordéon en mauvais état d'usage.

Le sol est recouvert d'une dalle cimentée.

Les murs à l'état brut sont composés d'agglomérés de béton.

La toiture est posée sur des chevrons de bois, protégé de l'intérieur par un lambris.

Il y a une mezzanine encombrée d'une multitude d'objets hétéroclites sans valeur marchande.

## **ETAGE**

Il s'agit de combes accessibles par un escalier extérieur cimenté.

La fermeture de ces combes est assurée par une porte en bois en mauvais état d'usage.

Une multitude d'objets divers et d'étagères encombrant les lieux.

La toiture à deux pans est lambrissée.

L'éclairage est assuré par plusieurs lucarnes.

La superficie est de 78,32 m<sup>2</sup> selon certificat de métré établi par Monsieur Maxime NASRATY.

## **DEUXIEME LOT DE VENTE**

### **D'après le titre de propriété**

Dans un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal, 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- Section 871 E n° 215 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 12a 79ca
- Section 871 E n° 217 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 02ca
- Section 871 E n° 218 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 23a 95ca.

Les parcelles proviennent de la division de deux immeubles d'une plus grande importance situées même commune :

En ce qui concerne les parcelles section 871 E n° 215 et 217, il s'agit d'un immeuble originellement cadastré section 871 E n° 61 lieudit « 13 Chemin des Accates » pour une superficie de 15a 94ca, dont le surplus restant cadastré section 871 E n° 216 lieudit 13 chemin des Accates pour une superficie de 03a 03ca,

En ce qui concerne la parcelle section 871 E n° 218, il s'agit d'un immeuble originellement cadastré section 871 E n° 207 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 24a 21ca dont le surplus restant est désormais cadastré section 871 E n° 219 lieudit « 13 chemin des Accates » pour une superficie de 26ca

Ledit ensemble immobilier divisé en TROIS bâtiments eux-mêmes divisés en un certain nombre de lots.

Les bâtiments A et B forment un ouvrage unique ; le Bâtiment C forme un ouvrage indépendant.

Lesdits biens régis par un règlement de copropriété/état descriptif de division reçu aux minutes de Maître Jean-Noël CAMPANA, Notaire à Marseille, le 7 janvier 2008 publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 11 mars 2008 volume 2008 P n° 1190 suivi d'un acte rectificatif en



date du 14 mars 2008 publié audit bureau le 14 mai 2008 volume 2008 P n° 2173.

Modifié suivant acte reçu aux minutes de Maître Jean-Noël CAMPANA, Notaire à Marseille, le 10 décembre 2009 publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 11 mars 2010 volume 2010 P n° 1262.

### **Désignation des parties mises en vente**

**LE LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)** consistant dans le bâtiment C une place de parking au rez-de-chaussée.

Avec le 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 31/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

### **TROISIEME LOT DE VENTE**

**LE LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)** consistant dans le bâtiment C une place de parking

Avec le 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 31/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

**Et LE LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)** consistant dans le bâtiment C en une place de parking.

Avec les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 42/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

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

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 2 février 2021 le procès-verbal de description des biens aux termes duquel il apparaît que les **lots 38 et 39** sont des box-garages qui se trouvent à l'extrémité gauche de l'allée de circulation ; ils ne sont pas identifiés et sont protégés par deux portes métalliques basculantes sur lesquelles ne figure aucun numéro.

Ces box sont réunis.

Le sol est recouvert d'une dalle de ciment brute.

Les murs sont composés d'agglomérés de ciment.

Le plafond est composé de dalles béton.

Ces box sont vides et inoccupés aux dires des voisins et des riverains.

Le **lot 34** est un box garage identifiée par le numéro 34 sur l'encadrement de la porte.

Sa fermeture est assurée par une porte basculante métallique équipée d'une serrure clef plate.

Ce box est encombré de quelques objets mobiliers sans valeur marchande.

Le sol est recouvert d'une dalle béton.

Les murs sont composés d'agglomérés de ciment à l'état d'usage.

Le plafond est composé d'une dalle béton.

Ce box est traversé par un tuyau PVC.

### **Situation d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivré pour les trois lots de vente 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 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 COMMUNE AUX TROIS LOTS DE VENTE**

Lesdits biens appartient à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu aux minutes de Maître Jean-Noël CAMPANA le 20 juin 2006 de :

[REDACTED], retraité, demeurant à MARSEILLE (13011) 19, *rue* de la Concorde,  
Né à MARSEILLE (13000) le 7 novembre 1922,  
Veuf de [REDACTED] et non remarié.  
De nationalité française Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame [REDACTED], chef-comptable, demeurant à SAINT-CYR-SUR-MER (83270) 152, boulevard des Lavandes,  
Née à MARSEILLE (13000) le 29 septembre 1947,  
Divorcée de [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 28 mars 1989, et non remariée.  
De nationalité française Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de 1.217.858 € payé au moyen d'un prêt.

Une copie de cet acte a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du service de publicité foncière de Marseille le 1<sup>er</sup> Août 2006 volume 2006 P n° 3672.

## **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient aux [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

### **1°) Acquisition :**

Originellement, le bien, objet de la présente vente, appartenait d'une part à [REDACTED], son épouse, et d'autre part à [REDACTED], son épouse, pour l'avoir acquis ensemble à concurrence de la totalité en usufruit pour les époux [REDACTED] et à concurrence de la totalité en nue-propiété pour les époux [REDACTED] de, savoir :

[REDACTED] demeurant à MARSEILLE (13012) 3, Traverse de la Langouste, Née à MARSEILLE (13000) le 18 août 1930. De nationalité française.

[REDACTED], étudiant, demeurant à MARSEILLE (13012) 3 Traverse de la Langouste, Né à MARSEILLE (13000) le 24 décembre 1952, Célibataire, De nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GALAUP Notaire à TRETTS, le 25 septembre 1973, dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 4 décembre 1973, volume 620, numéro 8.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE FRANCS (120.000,00 FRF) qui fut payé comptant et quittancé audit acte.

### **2°) Divorce de [REDACTED]**

Monsieur [REDACTED], venderesse aux présentes, étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE le 22 juin 1972.

[REDACTED] ont divorcé suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 28 mars 1989.

Suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 3 octobre 2002, il est, notamment, extrait ce qui suit littéralement retranscrit :

*CONSTATE* qu'en vertu de l'accord intervenu, est attribué à [REDACTED] la nue-propiété d'un immeuble sis à Marseille 19 rue de la Concorde et 13 chemin des Accates, Quartier La Valentine, lieudit "Le Village", comprenant les parcelles suivantes :

- section E numéro 130 pour 39 ares 68 centiares
- section E numéro 61 pour 15 ares et 94 centiares

Sur lesquelles se trouvent édifiées diverses constructions.

ORDONNE la publication de cette disposition du jugement au bureau des hypothèques.

Est alloué à [REDACTED] en application du protocole la somme qui sera versée par la commune de GRAVESON pour l'acquisition du bien immobilier situé sur cette commune, s'élevant à 673.056, 61 €, une somme de 89.188,77 € étant par ailleurs versée sur cette vente à Maître JULIEN représentant les époux [REDACTED] une soulte de 3.497,87 €"

Les conjoints [REDACTED] indiquent que les biens situés à GRAVESON ont fait l'objet d'une vente à la Commune de GRAVESON suivant acte reçu par Maître PICCA AUDRAN, notaire à EYRAGUES, avec la participation de Maître Louis MICHEL, notaire à Allauch ainsi que celle de Maître VIGNAL, notaire à Marseille, le 28 avril 2003.

A l'issue de cette vente, [REDACTED] s'est vu attribué en plus de partie du prix de vente, une soulte d'un montant de 3.497,87 euros versée par [REDACTED], de sorte que désormais, [REDACTED] se trouve seule et unique titulaire de la NUE PROPRIETE de l'immeuble ci-dessus désigné.

### **3°) Décès de [REDACTED]**

Madame [REDACTED], sans profession, épouse de [REDACTED], demeurant à MARSEILLE (13011) 19, rue de la Concorde née à MARSEILLE (13000) le 27 septembre 1919, De nationalité française, est décédée à MARSEILLE (13012) le 6 décembre 2005.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur [REDACTED], son conjoint survivant,  
Et [REDACTED], sa fille unique,

Etant ici précisé que la défunte possédait la moitié en usufruit de l'immeuble objet des présentes, et que ledit usufruit s'éteint par suite dudit décès.

## **CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I – CONDITIONS GENERALES**

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

### **II – CONDITIONS PARTICULIERES**

**§ 1** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

**§ 2** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

**§ 3** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

**§ 4** - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de 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** - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

**§ 5 bis** - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet COULANGE - 400 Avenue de Mazargues - 13008 MARSEILLE.

## **§ 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 :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
- 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,
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,

- 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<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
- L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 1347 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
- 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.
- 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,
- 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 :

#### **PREMIER LOT DE VENTE**

Un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal sis 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- o Section 871 E n° 216 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 03a 03ca,
- o Section 871 E n° 219 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une superficie de 26ca.

***Sur une mise à prix de CENT MILLE EUROS avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères***

#### **DEUXIEME LOT DE VENTE**

Dans un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal, 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- o Section 871 E n° 215 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 12a 79ca
- o Section 871 E n° 217 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 02ca
- o Section 871 E n° 218 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 23a 95ca.

**LE LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)** consistant dans le bâtiment C une place de parking au rez-de-chaussée.

Avec le 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 31/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

***Sur la mise à prix de DIX MILLE EUROS avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.***



### **TROISIEME LOT DE VENTE**

Dans un ensemble immobilier sis à Marseille (11<sup>ème</sup>) dénommé les Demeures de Pascal, 132 Chemin des Accates et 19 Rue de la Concorde cadastré :

- o Section 871 E n° 215 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 12a 79ca
- o Section 871 E n° 217 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 02ca
- o Section 871 E n° 218 – lieudit 13 Chemin des Accates – pour une contenance de 23a 95ca.

**LE LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)** consistant dans le bâtiment C une place de parking

Avec le 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 31/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

**Et LE LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)** consistant dans le bâtiment C en une place de parking.

Avec les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Avec le 42/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

***Sur la mise à prix de QUINZE MILLE EUROS avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.***

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 MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Monthyon, Salle Borély, 13006.

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 22 Aout 2022.