

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**Code des Procédures Civiles d'Exécution
Titres Ier et II du Livre II
Articles R.742-27 et suivants du code de la Consommation**

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 – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée des biens consistant en un appartement et une cave situés à MARSEILLE (13015) - Traverse du Moulin à Vent, Avenue Henri Romain Boyer – quartier la Cabucelle, dénommée « LA PIERRE DU FOYER – ODDO CASTORS » - Immeuble III du bloc B.

**SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE NEUF MILLE EUROS (49 000,00 €)
AVEC FACULTE DE BAISSSE SUCCESSIVES DE CINQ MILLE EUROS EN CINQ
MILLE EUROS (5 000,00 € en 5 000,00 €) EN L'ABSENCE D'ENCHERES
JUSQU'A ADJUCATION DU BIEN.**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître **Éric VERRECCHIA**, mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité Bâtiment D – 47 Bis A Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel [REDACTED]

En procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire suivant Jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 23 Mai 2018.

Ayant pour Avocat 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.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par jugement du 23 Mai 2018, le Tribunal judiciaire de MARSEILLE a prononcé :

- 1- L'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice des [REDACTED].
- 2- Dit que le présent jugement entraîne jusqu'au jugement de clôture, la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens des débiteurs ainsi que des cessions des rémunérations consenties par ceux-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires, la suspension des mesures d'expulsion du logement

des débiteurs à l'exception de celles fondées sur le jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du code civil,

- 3- Désigne Maître Eric VERRECHIA, domicilié Résidence la nativité, 47 bis a boulevard Carnot 13100 AIX-EN-PROVENCE, en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête sociale,
- 4- Dit que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant dans le délai de quinze jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- 5- Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de deux mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- 6- Dit que le mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale des débiteurs, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif,
- 7- Rappelle que le présent jugement est exécutoire par provision,
- 8- Laisse les dépens à charge du Trésor Public.

Par la suite Maître VERRECHIA a déposé son bilan économique et social le 27 août 2018 une première fois puis le 09 Février 2021 après arrêt de la Cour d'Appel en date du 26 Janvier 2021. Cet arrêt déclarant irrecevable l'appel formé par [REDACTED].

Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans son jugement du 26 Juillet 2021, le Juge des Contentieux du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a prononcé :

- 1- La liquidation du patrimoine personnel de [REDACTED],
- 2- Désigne Maître Eric VERRECHIA en qualité de liquidateur,
- 3- Dit que le liquidateur dispose d'un délai de 12 mois pour vendre les biens des débiteurs à l'amiable ou organiser une vente forcée dans les conditions relatives aux procédures civiles d'exécution,
- 4- Dit que le liquidateur procédera à la répartition du produit des actifs et désintéressera les créanciers selon leur rang,
- 5- Dit que le liquidateur devra dans un délai de 3 mois suivant la liquidation, déposer un rapport sur les opérations de réalisation des actifs et de répartition du prix,
- 6- [...]

Par jugement du 26 Juillet 2021, ce même Tribunal a ordonné la liquidation du patrimoine personnel des débiteurs et a désigné Maître Eric VERRECCHIA pour y procéder avec notamment pour mission de vendre les biens des débiteurs à l'amiable ou, à défaut, organiser une vente forcée dans les conditions relatives aux procédures civiles d'exécution.

Il s'avère que [REDACTED] sont propriétaires des biens et droits immobiliers situés à MARSEILLE (13015), Traverse du Moulin à Vent, Avenue Henri Romain Boyer, dénommé LA PIERRE DU FOYER – ODDO CASTORS :

Comportant : quatre (4) Bâtiments dénommés « IMMEUBLE I – II – III – IV »

- L'immeuble I comprend trois blocs désignés A, B et C
- L'immeuble II comprend deux blocs désignés A et C
- L'immeuble III comprend trois blocs désignés A, B et C
- L'immeuble IV comprend deux blocs désignés A et C

Cadastré dite Commune, quartier La Cabucelle :

Section	N°	Lieudit	Surface
899 K	0049	Avenue Henri Romain Boyer	00ha 23a 68ca
899K	0047	Avenue Henri Romain Boyer	00ha 35a 07ca

Précision étant ici faite que ces parcelles proviennent de la division d'une parcelle de plus grande ampleur, lors cadastrée section K n°39, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage contenu dans un acte reçu par Maître ISNARD, Notaire à MARSEILLE le 31 Octobre 1990 et publié au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 27 Février 1991 volume 91 P n°1248.

Lot numéro SOIXANTE ET ONZE (71) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche du bloc B – Immeuble III, portant le numéro 4 sur l'avenue Henri Romain Boyer, comprenant une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, un cabinet de toilettes et un WC. Avec les cent quatre/dix millièmes (104/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les cent/millièmes (100/1000èmes) des parties communes particulières au bloc B – Immeuble III.

Lot numéro SOIXANTE DOUZE (72) :

Une cave au sous-sol dudit immeuble et portant le numéro 1 sur le plan de la copropriété. Avec les trois/dix millièmes (3/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes particulières au bloc B – Immeuble III.

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation ne peuvent être mises en place car les débiteurs se trouvent dans une situation irrémédiablement compromise dans la mesure où ils sont propriétaires d'un immeuble.

Par requête en date du 8 Février 2022, Maître VERRECCHIA a sollicité du Tribunal Judiciaire – Pôle de Proximité – que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Par jugement en date du 6 Mars 2023, le Tribunal Judiciaire a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Ledit jugement a été déposé et publié au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de MARSEILLE en date du 19 Avril 2023 sous les références 2023 S 00086.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015), Traverse du Moulin à Vent, Avenue Henri Romain Boyer, dénommé LA PIERRE DU FOYER – ODDO CASTORS :

Comportant : quatre (4) Bâtiments dénommés « IMMEUBLE I – II – III – IV »

- L'immeuble I comprend trois blocs désignés A, B et C
- L'immeuble II comprend deux blocs désignés A et C
- L'immeuble III comprend trois blocs désignés A, B et C
- L'immeuble IV comprend deux blocs désignés A et C

Cadastré dite Commune, quartier La Cabucelle :

Section	N°	Lieudit	Surface
899 K	0049	Avenue Henri Romain Boyer	00ha 23a 68ca
899K	0047	Avenue Henri Romain Boyer	00ha 35a 07ca

Précision étant ici faite que ces parcelles proviennent de la division d'une parcelle de plus grande ampleur, lors cadastrée section K n°39, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage contenu dans un acte reçu par Maître ISNARD, Notaire à MARSEILLE le 31 Octobre 1990 et publié au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 27 Février 1991 volume 91 P n°1248.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, lors Notaire à MARSEILLE le 7 Mars 1955 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 22 Avril 1955 volume 2161 numéro 4.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, Notaire à MARSEILLE le 2 mai 1956, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 12 Juin 1956 volume 2297 numéro 35.

Lot numéro SOIXANTE ET ONZE (71) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche du bloc B – Immeuble III, portant le numéro 4 sur l'avenue Henri Romain Boyer, comprenant une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, un cabinet de toilettes et un WC. Avec les cent quatre/dix millièmes (104/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les cent/millièmes (100/1000èmes) des parties communes particulières au bloc B – Immeuble III.

Lot numéro SOIXANTE DOUZE (72) :

Une cave au sous-sol dudit immeuble et portant le numéro 1 sur le plan de la copropriété. Avec les trois/dix millièmes (3/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes particulières au bloc B – Immeuble III.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice a MARSEILLE a établi en date du 31 Mai 2023 le procès-verbal descriptif du bien aux termes duquel il apparaît que ce dernier est situé 4 Boulevard Henri Romain Boyer, Traverse du Moulin à Vent à MARSEILLE (13015). Il s'agit d'un immeuble élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée.

Lot numéro soixante et onze (71) – Appartement

Il s'agit d'un appartement de type 4, traversant situé au rez-de-chaussée à gauche du bloc B – Immeuble III, portant le numéro 4 sur l'avenue Henri Romain Boyer, comprenant une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, un cabinet de toilette et un WC.

ENTREE

La porte palière est renforcée d'un verrou supérieur, elle comprend un entrebâilleur. Il existe un interphone.

CUISINE

La pièce à laquelle on accède directement depuis l'entrée est éclairée par une fenêtre à deux battants, protégée à l'extérieur par des volets jalousies métalliques, ouvrant sur l'arrière-cour. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée de meubles hauts et bas assortis avec électroménager, la chaudière de l'appartement y est installée dans un caisson haut et elle comprend un passe-plat vers le couloir donnant accès à la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE

Elle est éclairée par une large fenêtre à deux battants, ouvrant sur la rue Romain Henri Boyer et protégée à l'extérieur par des volets jalousies métalliques.

Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un chauffage placé sous la fenêtre.

CHAMBRE N°1

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants ouvrant sur la rue Romain Henri Boyer et protégée à l'extérieur par des volets jalousie métalliques.

Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un radiateur placé sous la fenêtre ainsi que d'un placard avec étagères.

CHAMBRE N°2

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants ouvrant sur la rue Romain Henri Boyer et protégée à l'extérieur par des volets jalousies métalliques.

Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un radiateur placé sous la fenêtre.

CHAMBRE N°3

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants ouvrant sur l'arrière-cour et protégée à l'extérieur par des volets jalousies métalliques.

Son sol est recouvert de parquet flottant, ses murs sont recouverts de tapisserie et son plafond de lambris.

Elle est équipée d'un radiateur placé sous la fenêtre.

SALLE DE BAIN AVEC TOILETTES INDEPENDANTS

La pièce est éclairée par un fenestron, protégée par une moustiquaire ouvrant sur l'arrière-cour.

Son sol est recouvert de carrelage, tout comme ses murs jusqu'à hauteur d'homme. Son plafond est peint.

Elle est équipée :

- D'une baignoire avec robinet, flexible et douchette, et rideau de douche
- D'un meuble-bas deux portes surmonté d'un plan et d'une vasque équipée d'un robinet mitigeur, d'un miroir mural surmonté de spots lumineux, et d'un sèche serviette électrique.

Les toilettes sont séparées de la pièce par une porte et sont ouverts sur l'arrière-cour par un fenestron protégé par une moustiquaire.

RANGEMENT – CAGIBI

A l'extrémité du couloir opposé à l'entrée se trouve un cagibi à usage de rangement.

La pièce est borgne.

Son sol est recouvert de parquet, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'étagères de rangement.

LOT NUMERO SOIXANTE-DOUZE (72) – CAVE

Il s'agit de la troisième porte à droite, dans le couloir de droite desservant les caves.

La porte d'accès, en bois, est recouverte d'un panneau de métal en sa face extérieure.

La cave est éclairée par une fenêtre ouvrant sur l'arrière-cour de l'immeuble.

Son sol, ses murs et son plafond sont bruts.

Les lieux sont actuellement occupés par [REDACTED]

Le syndic de copropriété est le Cabinet FERGAN, 17 rue Roux de Brignoles à MARSEILLE 13006.

Le montant des charges de copropriété est d'environ 800 euros par trimestre.

Le montant de la taxe foncière n'a pas été communiqué par [REDACTED]

Une chaudière à gaz, installée dans la cuisine assure l'eau chaude et le chauffage de l'appartement.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par Monsieur NASRATY en date du 31 Mai 2023 conclut à une superficie de 72.86m².

URBANISME

Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 25 Octobre 2007 sous les références GT/FM G 584784 par le service d'urbanisme de la Chambre des Notaires des Bouches du Rhône représenté par Monsieur Guy Tombarel, 77 et 84 Boulevard Périer – 13008 MARSEILLE que l'immeuble, objet des présentes est soumis aux servitudes suivantes littéralement retranscrites :

« RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE :

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (DECRET N°2006-474 du 25 Avril 2006).

Par arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, parvenu à la Chambre des Notaires le 20 Juillet, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Suivant les indications du dossier départemental des risques majeurs (DDRM), la Commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous :

- *Feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, risque industriel, transport de matière dangereuses*

L'arrêté municipal du 24 Janvier 2002 prescrit aux propriétaires d'immeuble contenant de l'amiante et accessible aux personnes de prendre les dispositions nécessaires pour faire cesser tout risque de contamination.

La commune est concernée par :

- *Un PPR relatif aux mouvements de terrain (effondrement) approuvé le 29 Octobre 2002*
- *Un PPR relatif aux inondations prescrit le 12 Décembre 2003*
- *Un PPR relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, sécheresse) prescrit le 6 Juillet 2005*
- *Un PPR relatif aux feux de forêts prescrit le 8 Avril 2005.*

Immeuble situé dans une commune dans laquelle le Conseil municipal a pris une délibération le 11 décembre 2006, applicable à compter du 1^{er} mars 2007, instituant une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix huit ans (loi 2006-872 article 1529).

- *Suivant les dispositions du PLU de MARSEILLE approuvé le 30 Juin 1981 révisé le 22 Décembre 2000, et dont les dernières modifications, approuvées le 26 mars 2007 ont été reçues à la chambre des Notaires le 21 mai 2007.*
- *Immeuble ne constituant pas une unité foncière.*

ZONE URBAINE périphérique de transition.

SECTEUR SUD urbanisation de transition sous forme de maison de ville.

AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE :

CET IMMEUBLE EST SITUE DANS LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE DE MARSEILLE FACADE MARITIME NORD créée par A.P du 6 décembre 2005 et donnant droit de préemption à la Commune pour une durée de 14 ans (les DIA sont à adresser à la Direction de l'Action Foncière et du Patrimoine de la

Ville de MARSEILLE, immeuble la Communica, 2 Place François Mireur 13001 MARSEILLE).

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS :

Une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES :

Servitude T1 relative aux chemins de fer créée par la proximité du domaine SNCF.

L'immeuble est situé dans une zone dite sensible de 60 mètres centrée sur l'axe d'un tunnel ferroviaire où les constructions nouvelles peuvent être soumises à des prescriptions spéciales ou interdites.

Immeuble situé dans la Zone Franche Urbaine Saint Barthélémy, Le Canet, Delorme-Paternelle.

SERVITUDE D'ALIGNEMENT :

Bien que des cessions aient été réservées, l'immeuble est intéressé par le calibrage de 12 mètres de la Traverse du Moulin à Vent. L'alignement n'est pas sérieusement quantifiable en l'état géographique du PLU ».

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille – Direction Générale de l'Urbanisme – date du 13 Mars 2023 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 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 aux [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Pierre CHARRIAUD, Notaire à MARSEILLE en date du 14 Janvier 2008 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 135 000,00 EUROS.

Publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 28 Février 2008, volume 2008 P n°1482.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Didier HIVERT, Notaire à MARSEILLE le 20 Juillet 2005, moyennant le prix de 76 000,00 EUROS, publié au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 7 septembre 2005 volume 2005 P numéro 5938.

Inscription a été prise audit bureau des hypothèques de MARSEILLE le 7 Septembre 2005 volume 2005 V N°3273.

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 éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

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

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

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

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

Le syndic de la copropriété est le Cabinet FERGAN situé 17 rue Roux de Brignoles 13006 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 :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,

8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

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

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution dudit Tribunal, Salle 8 – 25 rue Delanglade 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **SUR UNE MISE A PRIX DE QUARANTE NEUF MILLE EUROS (49 000,00 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE SUCCESSIVES DE CINQ MILLE EUROS EN CINQ MILLE EUROS (5 000,00 € en 5 000,00 €) EN L'ABSENCE D'ENCHERES JUSQU'A ADJUCATION DU BIEN.**

Pour être adjudés 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 19 Juin 2023**.