

AA 19.06.2024 à 9h30
De CARRIERE / [REDACTED]

**VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE
LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

Dressé par Maître Michel MOATTI Avocat au barreau de MARSEILLE, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville, 53, Cours Pierre Puget 13006, destiné à être déposé au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, siégeant au 25 rue Edouard Delanglade 13 006 MARSEILLE, pour parvenir à la vente forcée de :

Dans un immeuble sis sur la Commune de MARSEILLE 1, Place Pol Lapeyre faisant l'angle avec la Rue Pascal Ruinat 13005 de :

- ↪ Un local situé au sous-sol à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, avec accès par le local du rez de chaussée, soit le lot N° 1 et les 120/1.000èmes indivis du terrain et des parties communes de l'immeuble,
- ↪ Un local situé au rez de chaussé sur la Place Pol Lapeyre et la Rue Pascal Ruinat à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, avec accès au local du sous-sol, soit le lot N° 2 et les 90/1.000èmes indivis du terrain et des parties communes de l'immeuble.

Figurant au cadastre de ladite Ville, Commune de MARSEILLE QUARTIER SAINT PIERRE Section 822 E N° 165 Lieudit « 1, Place Pol Lapeyre » pour une contenance de 1 a et 05 ca.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Vincent DE CARRIERE, ès qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire et à la liquidation des entreprises, domicilié 17, rue Venture 13001 MARSEILLE, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la [REDACTED] Société Civile Immobilière, inscrite au RCS de MARSEILLE sous le N° 502 574 460, dont le siège social est 1, Place Pol Lapeyre 13005 MARSEILLE. Prise en la personne de son Gérant en exercice Monsieur Marcel JOSEPHINE né le 23 décembre 1966 à SAINT JOSEPH (97212) demeurant audit siège.

A ses fonctions nommé par jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille du 25 juillet 2023.

Ayant pour Avocat Maître Michel MOATTI, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 53, Cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Faits et actes de procédure :

Par jugement en date du 26 janvier 2016, le Tribunal de grande instance de MARSEILLE a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la [REDACTED], prévue par les dispositions des articles L.640- 1 et suivants du Code de commerce.

Cette même décision a :

- ✓ Désigné Madame ANTOINE en qualité de Juge Commissaire et Mademoiselle BARBET, Vice-présidente en qualité de Juge Commissaire suppléant,
- ✓ Nommé l'exposant en qualité de liquidateur,
- ✓ Désigné Maître TABUTIN en qualité de Commissaire-priseur judiciaire aux fins de dresser l'inventaire et d'effectuer la prise des actifs du débiteur,
- ✓ Fixé à 18 mois le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée.

Dans ce cadre la réalisation de l'actif, une ordonnance en date du 23 octobre 2018 a autorisé à vendre les biens appartenant à la [REDACTED].

Toutefois, la vente n'a pas été requise par le mandataire liquidateur requérant dans la mesure où il est apparu que la vente d'un autre bien devait permettre d'apurer le passif.

Suivant jugement en date du 1^{er} décembre 2020, la liquidation judiciaire de la [REDACTED] a été clôturée.

Par jugement en date du 25 juillet 2023, le Tribunal judiciaire de Marseille a :

- Ordonné la reprise de la procédure de liquidation judiciaire de la société JOCE
- Désigné la SAS LES MANDATAIRES, prise en la personne de Maître Vincent DE CARRIERE en qualité de liquidateur,
- Désigné Madame Gwénaëlle ANTOINE en qualité de Juge-commissaire et Madame JOUBERT en qualité de Juge-commissaire suppléant,
- Dit que la clôture de la procédure devra intervenir au plus tard dans le délai de 18 mois de la présente décision.

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

Par requête en date du 2 octobre 2023 au Juge Commissaire à la liquidation Judiciaire de la [REDACTED], Maître DE CARRIERE a sollicité du Juge l'autorisation de vendre aux enchères les biens dépendant de la liquidation de la [REDACTED] en un seul lot sur une mise à prix de 50.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié.

Par ordonnance en date du 16 janvier 2024, Madame BENHARKHAT, Juge Commissaire a autorisé ladite vente sur une mise à prix de 50.000 € avec faculté de baisse du quart.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23 février 2024 Volume 2024 S N° 55 qu'il sera procédé à la vente des biens.

Le 3^{ème} bureau du Service de la publicité foncière de MARSEILLE a délivré le 26 février 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance de Madame le Juge Commissaire.

**DESIGNATION DES BIENS
ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

DESIGNATION DU BIEN

Dans un immeuble sis sur la Commune de MARSEILLE 1, Place Pol Lapeyre faisant l'angle avec la Rue Pascal Ruinat 13005 de :

- ↪ Un local situé au sous-sol à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, avec accès par le local du rez de chaussée, soit le lot N° 1 et les 120/1.000èmes indivis du terrain et des parties communes de l'immeuble,
- ↪ Un local situé au rez de chaussé sur la Place Pol Lapeyre et la Rue Pascal Ruinat à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, avec accès au local du sous-sol, soit le lot N° 2 et les 90/1.000èmes indivis du terrain et des parties communes de l'immeuble.

Figurant au cadastre de ladite Ville, Commune de MARSEILLE QUARTIER SAINT PIERRE Section 822 E N° 165 Lieudit « 1, Place Pol Lapeyre » pour une contenance de 1 a et 05 ca.

Plus précisément :

Le local commercial est situé en rez-de-chaussée d'un immeuble de sept étages situé sur la partie Nord de la place Pol Lapeyre, à l'angle de la rue Pascal Ruinat.

La devanture dispose de deux baies vitrées côté rue Pascal Ruinat et place Pol Lapeyre.

Le local se compose d'un espace de vente avec un petit bureau et un WC en rez-de-chaussée avec un accès direct en sous-sol par un escalier à une resserre ou réserve s'étendant sous toute la surface du rez-de-chaussée.

Le bureau est muni d'une fenêtre fermée par des pavés de verre opaques et une fenêtre donnant sur l'espace de vente.

La resserre en sous-sol de la surface de vente.

Il a une superficie totale de 140.33 m² et d'une surface carrez de 127.20 m²

Le syndic de la copropriété est le cabinet Michel de CHABANNES 66, Bld Rodocanachi 13008 MARSEILLE.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances,

appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par Maître Frédéric ARLAUD Huissier de Justice associé de la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13 Huissiers de Justice à MARSEILLE en date du 3 juillet 2018.

OCCUPATION ET BAUX

Les biens sont actuellement inoccupés.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement de copropriété en date du 21 juin 1962 publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 4 juillet 1962 Volume 3434 N° 2.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à la Société dénommée [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte dressé par Maître MARTIN-ALOI Notaire à MARSEILLE en date du 29 février 2008 publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 25 mars 2008 Volume 2008 P N° 1561.

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire Marseille siégeant 25 rue Edouard Delanglade 13006 de :

Dans un immeuble sis sur la Commune de MARSEILLE 1, Place Pol Lapeyre faisant l'angle avec la Rue Pascal Ruinat 13005 de :

- ↗ Un local situé au sous-sol à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, avec accès par le local du rez de chaussée, soit le lot N° 1 et les 120/1.000èmes indivis du terrain et des parties communes de l'immeuble,
- ↗ Un local situé au rez de chaussé sur la Place Pol Lapeyre et la Rue Pascal Ruinat à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, avec accès au local du

sous-sol, soit le lot N° 2 et les 90/1.000èmes indivis du terrain et des parties communes de l'immeuble.

Figurant au cadastre de ladite Ville, Commune de MARSEILLE QUARTIER SAINT PIERRE Section 822 E N° 165 Lieudit « 1, Place Pol Lapeyre » pour une contenance de 1 a et 05 ca.

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de :

50.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié

fixée par Madame le Juge Commissaire, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES SPECIALES

A / VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B / AUTRES CLAUSES

↳ Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

↳ 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.

↳ 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.

↳ 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.

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

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

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION :

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.

- SAFER
 - Locataires fermiers,
 - locataire dans un immeuble en copropriété,
 - zones à périmètre sensible,

- ZIF
- etc...

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

PIECES JOINTES :

*Extrait de matrice,
Extrait de plan,
Extrait cadastral N° 1,*

*Certificat d'urbanisme,
Procès-verbal descriptif,
Diagnostics,*

*Etat hypothécaire certifié à la date de publication,
Etat hypothécaire initial,
Jugement du 26 janvier 2016,
Jugement du 25 juillet 2023,
Ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire en date du 23 octobre
2018,
Ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire en date du 2 octobre
2023.*

**Ainsi fait et dressé par Maître Michel MOATTI Avocat au barreau de
MARSEILLE Avocat poursuivant.**

Fait à Marseille, le 18 mars 2024