

DR. : 25247

Juge de l'exécution MONTPELLIER  
Audience d'adjudication

## VENTE SUR LICITATION

<p><b>CAHIER DES CHARGES DE VENTE SUR LICITATION Clauses et Conditions</b></p>
--

Dressé par Maître Gilles BERTRAND Avocat associé au sein de la SCP ELEOM MONTPELLIER, Avocats postulant près le Tribunal Judiciaire de Montpellier, demeurant en cette ville, 10 place de la Comédie/15 passage Lonjon, 34 000 MONTPELLIER pour parvenir à la vente aux enchères publiques sur expropriation forcée à la suite d'une saisie immobilière à la Barre du Tribunal de Judiciaire de MONTPELLIER siégeant PLACE PIERRE FLOTTE 34000 MONTPELLIER, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

↳ Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommée « Résidence Chante Brise », Quartier de Celleneuve - 135, Avenue de Lodève 34000 MONTPELLIER et cadastré ladite Commune Section KX numéro 289 pour une contenance en sol d'un hectare trente-trois ares et dix-huit centiares, dans le Bâtiment 4 :

Du lot de copropriété 171 constitué par un appartement de type F3 dans l'angle Nord-Ouest du premier étage et les 56/10 000èmes des parties communes générales et les 332/60 000èmes des parties communes du bâtiment 4.

Du lot de copropriété 147 constitué au rez-de-chaussée par une cave cellier portant le n°3 du plan avec les 1/ 10 000 èmes des parties communes générales et les 11/60 000èmes du sol et des parties communes du bâtiment 4

**MISE A PRIX : 50 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.**

### **QUALITE DES PARTIES**

**La présente vente est poursuivie à la requête et aux diligences de :**

**Maître Frédéric AVAZERI**, Administrateur Judiciaire membre de la SCP AJILINK AVAZERI BONETTO, dont l'étude est située 23/29 Rue Haxo 13001 Marseille, pris en sa qualité de mandataire successoral de la succession de feu [REDACTED] selon Ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 12 Septembre 2011.

**Ayant pour avocat postulant Maître Gilles BERTRAND** Avocat associé au sein de la SCP ELEOM MONTPELLIER, Avocats postulant près le Tribunal Judiciaire de Montpellier, demeurant en cette ville, 10 place de la Comédie/15 passage Lonjon, 34 000 MONTPELLIER et

pour avocat plaidant **Maitre Lisa VIETTI**, Avocat associée, SELARL JURISBELAIR, y domicilié 50 Rue Breteuil 13006 MARSEILLE.

### **PARTIE POURSUIVANTE**

#### **CONTRE**

- 1- [REDACTED] en qualité de légataire à titre particulier Résidence Mer et montagne 243 avenue du Général Leclerc 06700 SAINT LAURENT DU VAR.
- 2- [REDACTED] qualité d'héritière de feu Monsieur Honoré GONTIER 18, Rue Saint Léopold 13006 MARSEILLE
- 3- [REDACTED] en qualité de légataire à titre particulier demeurant 228 rue Breteuil 13006 MARSEILLE.

- 4- [REDACTED] en qualité d'héritière de feu [REDACTED] demeurant 31 Avenue Montsec 13009 MARSEILLE
- 5- [REDACTED] en qualité d'héritier de feu Monsieur Honoré GONTIER 205 Avenue du Prado Bâtiment C 13008 MARSEILLE
- 6- [REDACTED] 64 Boulevard Notre Dame 13006 MARSEILLE.
- 7- [REDACTED] en qualité d'héritier de feu Monsieur Honoré demeurant 80 rue de Ménilmontant 75020 PARIS.

#### RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

[REDACTED] est décédé le 2 décembre 2007 à Marseille, laissant pour lui succéder :

- Ses enfants issus de son mariage avec [REDACTED] (Jean, Annie, [REDACTED] cette dernière étant décédée le 3 Août 2012),
- Ses petits-enfants (Marie et [REDACTED]),

En raison de mésententes entre les héritiers, par Ordonnance de référé du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de Marseille du 12 Septembre 2011, Me Frédéric AVAZERI a été désigné en qualité de mandataire successoral avec notamment pour mission de « *faire tout acte d'administration nécessaire à la sauvegarde des droits de la succession, de représenter la succession pour toute démarche ou procédure, de gérer les biens, réduire le passif et augmenter l'actif jusqu'au partage* ».

En 2011, Madame Danielle GONTIER et Madame Martine GONTIER ont saisi le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de Marseille aux fins de solliciter la vente aux enchères des biens immobiliers composant la succession de leurs parents décédés, Marcelle et Honoré GONTIER.

Par arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 26 Mai 2021 et après plus de 10 ans de procédure n'ayant pas abouti à un quelconque partage amiable, la Cour d'appel a rejeté la demande de vente aux enchères sollicitée en raison de la possibilité d'un partage en nature.

La succession comprend plusieurs biens immobiliers à savoir :

- Une maison sise VENTABREN,
- Une parcelle de terrain attenante non constructible sise VENTABREN,
- Un appartement, garage et débarras sis MARSEILLE
- Un appartement avec cave sis MONTPELLIER.

Maître AVAZERI ne dispose pas de fonds pour accomplir sa mission.

Il a alerté les héritiers qu'il serait contraint de réaliser l'actif si aucun accord n'était trouvé.

L'article 814 du Code civil dispose :

*« Lorsque la succession a été acceptée par au moins un héritier, soit purement et simplement, soit à concurrence de l'actif net, le juge qui désigne le mandataire successoral en application des articles [813-1](#) et [814-1](#) peut l'autoriser à effectuer l'ensemble des actes d'administration de la succession.*

*Il peut également l'autoriser, à tout moment, à réaliser des actes de disposition nécessaires à la bonne administration de la succession et en déterminer les prix et stipulations. »*

Maître AVAZERI a tenté vainement de vendre de gré à gré les biens immobiliers et d'obtenir l'accord unanime des héritiers.

A ce jour, Maître AVAZERI ne dispose plus de trésorerie dans la succession dont il est le mandataire successoral, trésorerie nécessaire au règlement des frais d'entretien, assurances, taxe foncière, appel de charges.

C'est ainsi que, par requête en date du 7 avril 2023, il a sollicité l'autorisation de vendre le bien objet de la présente procédure aux enchères.

Par ordonnance en date du 11 avril 2023, Madame Le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille a autorisé Maître AVAZERI à procéder devant la Chambre des Criées du Tribunal Judiciaire de Montpellier à la vente aux enchères publiques par licitation, en un seul lot, des biens et droits immobiliers suivants qui ne sont pas partageables, à savoir :

↳ Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommée « Résidence Chante Brise », Quartier de Celleneuve - 135, Avenue de Lodève 34000 MONTPELLIER et cadastré ladite Commune Section KX numéro 289 pour une contenance en sol d'un hectare trente-trois ares et dix-huit centiares, dans le Bâtiment 4 :

*Du lot de copropriété 171 constitué par un appartement de type F3 dans l'angle Nord-Ouest du premier étage et les 56/10 000èmes des parties communes générales et les 332/60 000èmes des parties communes du bâtiment 4. »*

*Du lot de copropriété 147 constitué au rez-de-chaussée par une cave cellier portant le n°3 du plan avec les 1/ 10 000 èmes des parties communes générales et les 11/60 000èmes du sol et des parties communes du bâtiment 4*

Cette ordonnance a été signifiée à chacun des coindivisaires.

Par ailleurs, cette ordonnance rendue sur pied de requête a été publiée au service de la publicité foncière de Montpellier le 20 juin 2024 (2024 S 00076) tel que cela résulte de l'état sur publication joint.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des Criées et des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER siégeant PLACE PIERRE FLOTTE 34000 MONTPELLIER, après l'accomplissement des formalités légales, le :

LUNDI 4 NOVEMBRE 2024 A 14H

à la vente aux enchères publiques sur licitation au plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers dont la désignation est indiquée ci-après.

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

#### **DESIGNATION DU BIEN**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommée « Résidence Chante Brise », Quartier de Celleneuve - 135, Avenue de Lodève 34000 MONTPELLIER et cadastré ladite Commune Section KX numéro 289 pour une contenance en sol d'un hectare trente-trois ares et dix-huit centiares, dans le Bâtiment 4 :

Du lot de copropriété 171 : constitué par un appartement de type F3 dans l'angle Nord-Ouest du premier étage et les 56/10 000èmes des parties communes générales et les 332/60 000èmes des parties communes du bâtiment 4.

Du lot de copropriété 147 : constitué au rez-de-chaussée par une cave cellier portant le n°3 du plan avec les 1/ 10 000 èmes des parties communes générales et les 11/60 000èmes du sol et des parties communes du bâtiment 4.

Plus précisément le bien se compose de :

- Une entrée
- Une cuisine donnant sur l'extérieur par une porte fenêtre un ventail en bois donnant sur un balcon
- Un séjour ajouré par une porte fenêtre trois vantaux dont un fixe avec partie basse en bois.
- Une chambre avec fenêtre trois vantaux
- Une 2<sup>ème</sup> chambre équipée d'une fenêtre en bois composée de trois vantaux, dont un fixe.
- Une salle de bains
- Un Wc
- Un balcon
- Un cellier cave du rez de chaussée ajourée par un fenestron

Le bien d'une surface au sol totale de 61,35m<sup>2</sup> est vide.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par Maître Thierry LE FLOCH de la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT Huissiers de Justice à Montpellier en date du 6 mai 2024.

Il conviendra de s'y référer pour obtenir de plus amples informations.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Ledit ensemble immobilier forme le lot 151 du lotissement approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 Février 1959 déposé au rang des minutes de Me VIALLA notaire à Montpellier le 19 Mai 1959, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Montpellier le 19 Juin 1959, Volume 2392 n°25, et modifié suivant arrêté préfectoral déposé au rang des minutes de Me MENUT notaire à Montpellier le 10 Juin 1968, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Montpellier le 8 Juillet 1968, Volume 4 723 n°28

Ledit ensemble immobilier composé de six bâtiments désignés bâtiment 1, 2, 3, 4, 5, et 6, est soumis un règlement de copropriété dressé par Me MENUT notaire à Montpellier, le 23 février 1968, publié au bureau des hypothèques de Montpellier le 8 Juillet 1968 sous les références volume 4723 n° 29

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.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement au présent cahier des charges.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartenant à Monsieur Honoré, Jean, Jacques [REDACTED] né à [REDACTED] le 2 Décembre 2007 pour les avoir acquis de Monsieur Paul PEDRERO né le 15 Janvier 1918 à Lorca

(Espagne) et Madame Josette Antoinette PEDRERO épouse FAUCON née le 28 Juillet 1941 à Montpellier, par acte authentique notarié de vente dressé par Maître Henri VIDAL notaire au sein de la SCP BONGENDRE-BRETON-VIDAL-BONGEANDRE notaires à SETE, le 27 Juin 1985 publié au 1er Bureau de la conservation des hypothèques de Montpellier le 23 Juillet 1985 sous les références Volume 321 n°166.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

L'adjudicataire 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 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.

L'adjudicataire futur est informé de ce que les biens présentement vendus faisant l'objet du présent cahier des charges sont inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain et se trouvent donc soumis au droit de préemption de la commune et de son délégué.

La notification de la vente serait faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER 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'est pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue lors de l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER ne sera définitive que sous condition du non-exercice du droit de préemption.

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, les frais de quittance ou de radiation des inscriptions des biens et droits immobiliers dont s'agit ».

**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 de MONTPELLIER à savoir :**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommée « Résidence Chante Brise », Quartier de Celleneuve - 135, Avenue de Lodève 34000 MONTPELLIER et cadastré ladite Commune Section KX numéro 289 pour une contenance en sol d'un hectare trente-trois ares et dix-huit centiares, dans le Bâtiment 4 :

Du lot de copropriété 171 : constitué par un appartement de type F3 dans l'angle Nord-Ouest du premier étage et les 56/10 000èmes des parties communes générales et les 332/60 000èmes des parties communes du bâtiment 4.

Du lot de copropriété 147 : constitué au rez-de-chaussée par une cave cellier portant le n°3 du plan avec les 1/ 10 000 èmes des parties communes générales et les 11/60 000èmes du sol et des parties communes du bâtiment 4

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

**50 000 €**

**avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères**

***fixée par le Tribunal, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.***

A l'audience des criées du Tribunal judiciaire de Marseille du

**Mercredi 25 septembre 2024 à 9h30**

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

Les conditions générales du CNB sont annexées au présent cahier des conditions de vente.

**PIECES JOINTES :**

*Modèle 1*

*Relevé de propriété*

*Extrait de plan*

*Procès-verbal descriptif de l'immeuble,*

*Diagnostics.*

*Etat hypothécaire initial*

*Etat sur formalité de l'ordonnance sur requête*

*Ordonnance rendue sur pied de requête autorisant la vente*

*Significations de l'ordonnance*

*Ordonnance désignant Me AVAZERI*

**Ainsi fait et dressé par Maître Gilles BERTRAND Avocat associé au sein de la SCP ELEOM MONTPELLIER Avocat poursuivant.**

**A MARSEILLE, le 16 juillet 2024**