

DR. : 25245

Juge de l'exécution MARSEILLE
Audience d'adjudication 6/11/2024

VENTE SUR LICITATION

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

Dressé par Maître Patrice BIDAULT Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville, 50, Rue Breteuil 13006, pour parvenir à la vente aux enchères publiques sur expropriation forcée à la suite d'une vente à la Barre du Tribunal de Judiciaire de MARSEILLE siégeant au 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

↳ Dans un ensemble immobilier en copropriété à Marseille (13006), Quartier Vauban, 246, Rue Paradis, angle rue de Madagascar où il porte le numéro 2, cadastré ladite commune Section 828 E n°67 pour 2 ares et 41 centiares :

Le lot de copropriété numéro 13, soit un appartement au premier étage et occupant la totalité de l'étage et les 248/1000èmes attachés audit appartement,

Le lot de copropriété numéro 10, soit un débarras /réduit au rez-de-chaussée sous l'escalier et les 1/1000èmes y attaché,

Le lot de copropriété numéro 17, soit une pièce de débarras au quatrième étage de l'immeuble et donnant sur une cour intérieure et les 1/1000èmes y attaché.

↳ Dans un ensemble immobilier en copropriété à Marseille (13006), Quartier Vauban, 4, Rue de Madagascar, cadastré ladite commune Section 828 E n°65 pour 2 ares et 45 centiares :

Le lot de copropriété numéro 4, soit un garage et les 1/7ème indivis du terrain sur lequel se trouvent édifiés les garages.

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 [REDACTED] selon Ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 12 Septembre 2011.

Maitre Patrice BIDAULT, avocat au barreau de Marseille, Associé de la SELARL JURISBELAIR, Société d'Avocats inscrite au Barreau de MARSEILLE dont le siège est sis 50, rue Breteuil – 13006 MARSEILLE lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

PARTIE POURSUIVANTE

Colicitants :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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, [REDACTED], cette dernière étant décédée le 3 Août 2012),
- Ses petits-enfants ([REDACTED])
- Son épouse en secondes noces /conjoint survivant [REDACTED] ([REDACTED] (décédée à Montpellier le 2 Janvier 2022).

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, [REDACTED] 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, [REDACTED].

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 de licitation.

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 Marseille 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 à Marseille (13006), Quartier Vauban, 246, Rue Paradis, angle rue de Madagascar où il porte le numéro 2, cadastré ladite commune Section 828 E n°67 pour 2 ares et 41 centiares :

- Le lot de copropriété numéro 13, soit un appartement au premier étage et occupant la totalité de l'étage et les 248/ 1 000èmes attachés audit appartement,
- Le lot de copropriété numéro 10, soit un débarras/réduit au rez-de-chaussée sous l'escalier et les 1/1000èmes y attaché,
- Le lot de copropriété numéro 17, soit une pièce de débarras au quatrième étage de l'immeuble et donnant sur une cour intérieure et les 1/1000èmes y attaché.

↳ Dans un ensemble immobilier en copropriété à Marseille (13006), Quartier Vauban, 4, Rue de Madagascar, cadastré ladite commune Section 828 E n°65 pour 2 ares et 45 centiares:

Le lot de copropriété numéro 4, soit un garage et les 1/7ème indivis du terrain sur lequel se trouvent édifiés les garages.

MISE A PRIX : 200 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

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 Marseille le 19 juin 2024 (2024 S 162) 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 Marseille siégeant **25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE**, après l'accomplissement des formalités légales, le :

MERCREDI 6 NOVEMBRE 2024 à 9h30

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 à Marseille (13006), Quartier Vauban, 246, Rue Paradis, angle rue de Madagascar où il porte le numéro 2, cadastré ladite commune Section 828 E n°67 pour 2 ares et 41 centiares :

- Le lot de copropriété numéro 13, soit un appartement au premier étage et occupant la totalité de l'étage et les 248/ 1 000èmes attachés audit appartement,
- Le lot de copropriété numéro 10, soit un débarras/réduit au rez-de-chaussée sous l'escalier et les 1/1000èmes y attaché,
- Le lot de copropriété numéro 17, soit une pièce de débarras au quatrième étage de l'immeuble et donnant sur une cour intérieure et les 1/1000èmes y attaché.

Plus précisément le bien se compose :

- D'un double salon avec une cheminée
- Une chambre avec bibliothèque donnant sur un balcon filant grâce à une porte fenêtre quatre vantaux
- Une salle de bains
- Une chambre avec placards intégrés donnant sur l'extérieur par deux porte fenêtre double vantaux
- Une seconde salle de bains dans lequel on trouve les cumulus
- Une 3^{ème} chambre sur un balcon filant grâce à une porte fenêtre quatre vantaux et une porte fenêtre deux vantaux
- Une 4^{ème} chambre avec bibliothèque

Au rez de chaussée on trouve un débarras.

Au 4^{ème} étage une chambre de service avec petite fenêtre et point d'eau.

Le bien d'une surface au sol de 183,16 m² et d'une surface loi carrez de 179,16 m² est inoccupé.

↳ Dans un ensemble immobilier en copropriété à Marseille (13006), Quartier Vauban, 4, Rue de Madagascar, cadastré ladite commune Section 828 E n°65 pour 2 ares et 45 centiares :

Le lot de copropriété numéro 4, soit un garage et les 1/7^{ème} indivis du terrain sur lequel se trouvent édifiés les garages.

MISE A PRIX : 200 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par SCP PLAISANT-BUSUTTIL Huissiers de Justice à Marseille en date du 21 mai 2024.

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

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

S'agissant de l'appartement :

Ledit ensemble immobilier fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu aux minutes de Maître MARTEL-REISON notaire à Marseille, le 1^{er} juillet 1953 et transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 22 juillet 1953, Volume 1963 n°62, modifié suivant acte reçu aux minutes dudit notaire le 23 janvier 1959 et transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 6 Avril 1959, Volume 2590 n°26.

S'agissant du garage :

Ledit ensemble immobilier fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu aux minutes de Maître MARTEL-REISON notaire à Marseille, le 1^{er} juillet 1953 et transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 22 juillet 1953, Volume 1963 n°62.

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

S'agissant de l'appartement, celui-ci à raison de la moitié indivise chacun en pleine propriété, à [REDACTED] né à Marseille le 22 Février 1922 et décédé à Marseille le 2 Décembre 2007 et à son épouse [REDACTED] à Marseille le 12 Octobre 1924 et décédée le 24 Mai 1970 à Marseille, lesquels étaient mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître LEVY BRAM notaire à Marseille le 11 Juillet 1946 préalable à leur union célébré à la mairie de Paris(! 7ème arrondissement) le 18 juillet 1946 (Attestation après décès de l'épouse a été dressée par Me CACHIA notaire à Marseille le 23 novembre 1970 et publié au 2ème Bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 22 avril 1971 sous les références Volume 39 n°2).

Pour les avoir acquis de Monsieur Auguste Emile Elie Léopold PONS né le 26 juin 1904 à Marseille et de Madame Geneviève Marie Anne ROUSSET-ROUVIERE épouse PONS née le 16 mars 1914 à Marseille,

Par acte authentique notarié de vente dressé par Maître François CACHIA notaire à Marseille, le 7 janvier 1963 publié au 2ème Bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 11 février 1963 sous les références Volume 3354 n°10.

S'agissant du garage :

Ledit bien ayant appartenu, à raison de la moitié indivise chacun en pleine propriété, à [REDACTED] né à Marseille le 22 Février 1922 et décédé à Marseille le 2 Décembre 2007 et à son épouse [REDACTED] à Marseille le 12 Octobre 1924 et décédée le 24 Mai 1970 à Marseille, lesquels étaient mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître LEVY BRAM notaire à Marseille le 11 Juillet 1946 préalable à leur union célébré à la mairie de Paris (17ème arrondissement) le 18 juillet 1946 Attestation après décès de l'épouse a été dressée par Me CACHIA notaire à Marseille le 23 Novembre 1970 et publié au 2ème Bureau de la conservation des hypothèques de Marseille le 22 Avril 1971 sous les références Volume 39 n°2).

Pour les avoir acquis de Monsieur Jacques Marie Joseph Edouard LAPLANE né le 4 août 1927 à Marseille, par acte authentique notarié de vente dressé par Maître Denis ROUSSET-ROUVIERE notaire à Marseille, le 29 octobre 1966, publié à la conservation des hypothèques de Marseille - 2ème Bureau le 22 novembre 1966 sous les références Volume 4564 n°23.

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 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'est pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue 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.

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 Marseille à savoir :

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

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

MERCREDI 6 NOVEMBRE 2024 à 9h 30

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

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

PIECES ANNEXEES :

Les conditions générales du CNB

Modèle 1

Relevé de propriété

Extrait de plan

Procès-verbal descriptif dressé par la SCP PLAISANT BUSUTTIL,

Diagnostics.

PIECES JOINTES :

Etat hypothécaire initial

Etat sur formalité de la publication de l'ordonnance

Ordonnance rendue sur pied de requête autorisant la vente

Significations de l'ordonnance

Ordonnance désignant Me AVAZERI

Ainsi fait et dressé par Maître Patrice BIDAULT Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR Avocat poursuivant.

A MARSEILLE, le 22 juillet 2024