

DR. : 25247
AFF. : GONTIER/ LICITATION
Juge de l'exécution AIX EN PROVENCE
Audience d'adjudication 25/11/2024

VENTE SUR LICITATION

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

Dressé par Maître Lisa VIETTI Avocat associée au sein de la SELARL JURISBELAIR Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE y demeurant 2 place de la gare 13100 AIX EN PROVENCE, 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 d'AIX EN PROVENCE siégeant 40 BD CARNOT 13100 AIX EN PROVENCE, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

➤ PREMIER LOT :

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de chaussée avec grenier et terrain attenant, sise à VENTABREN (13122) Quartier des Aires, figurant au cadastre rénové de ladite commune Section AC numéro 11 pour 75ares 83centiares,

MISE A PRIX : 400 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

➤ DEUXIEME LOT :

Un terrain non constructible attenant situé à VENTABREN (13122) Quartier des Aires cadastré ladite commune Section AC numéro 153 pour 20ares 60centiares.

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 Monsieur Honoré GONTIER selon Ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 12 Septembre 2011.

Ayant pour avocat postulant Maître Lisa VIETTI Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE y demeurant 2 place de la gare 13100 AIX EN PROVENCE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

PARTIE POURSUIVANTE**CONTRE**

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

- 4- **Madame Nathalie SIMON née HODOUL** en qualité d'héritière de feu Monsieur Honoré GONTIER demeurant 31 Avenue Montsec 13009 MARSEILLE
- 5- **Monsieur Nicolas HODOUL** en qualité d'héritier de feu Monsieur Honoré GONTIER 205 Avenue du Prado Bâtiment C 13008 MARSEILLE
- 6- **Madame Martine GONTIER** en qualité d'héritière de feu Monsieur Honoré GONTIER 64 Boulevard Notre Dame 13006 MARSEILLE.
- 7- **Monsieur Jean GONTIER** en qualité d'héritier de feu Monsieur Honoré GONTIER demeurant 80 rue de Ménilmontant 75020 PARIS.

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Monsieur Honoré GONTIER est décédé le 2 décembre 2007 à Marseille, laissant pour lui succéder :

- Ses enfants issus de son mariage avec Madame Marcelle GONTIER (Jean, Annie, Martine, Danielle GONTIER, cette dernière étant décédée le 3 Août 2012),
- Ses petits-enfants (Marie et Mathieu GONTIER),
- Son épouse en secondes noces /conjoint survivant Madame Antoinette GARCIA (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, 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 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 d'AIX EN PROVENCE à la vente aux enchères publiques par licitation, en deux lots, des biens et droits immobiliers suivants qui ne sont pas partageables, à savoir :

↳ **PREMIER LOT :**

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de chaussée avec grenier et terrain attenant, sise à VENTABREN (13122) Quartier des Aires, figurant au cadastre rénové de ladite commune Section AC numéro 11 pour 75ares 83centiares,

MISE A PRIX : 400 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

↳ **DEUXIEME LOT :**

Un terrain non constructible attenant situé à VENTABREN (13122) Quartier des Aires cadastré ladite commune Section AC numéro 153 pour 20ares 60centiares.

MISE A PRIX : 50 000 € 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 d'Aix en Provence le 20 juin 2024 (2024 P 14734) tel que cela résulte de l'état sur publication joint.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des Créées et des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE siégeant 40 BD CARNOT 13100 AIX EN PROVENCE, après l'accomplissement des formalités légales, le :

LUNDI 25 NOVEMBRE 2024 à 9h

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

1^{er} lot :

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de chaussée avec grenier et terrain attenant, sise à VENTABREN (13122) Quartier des Aires, figurant au cadastre rénové de ladite commune Section AC numéro 11 pour 75ares 83centiares,

Plus précisément ce lot d'enchère se compose de :

- Au rez-de-chaussée :
 - Une entrée
 - Une cuisine
 - Un séjour
 - Une salle à manger
 - Une salle de bains
 - Une salle d'eau
 - Un wc
 - Un escalier desservant l'étage

- A l'étage :
 - 1^{ère} chambre
 - 2^{ème} chambre
 - 3^{ème} chambre
 - Un escalier permet l'accès aux combles

L'ensemble est délabré.

Il convient de préciser que la parcelle cadastrée AC 11 résulte de la réunion des parcelles n° 246, n°247, n°248, n°249 et n°250 cadastrées commune de VENTABREN, Quartier des Aires, Section F.

Le bien d'une surface au sol de 178.56m² est vide.

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 22 mai 2024.

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

2^{ème} lot :

Un terrain non constructible attenant situé à VENTABREN (13122) Quartier des Aires cadastré ladite commune Section AC numéro 153 pour 20ares 60centiares.

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 22 mai 2024.

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

1^{er} lot d'enchère :

La maison a appartenu, à raison de la moitié indivise chacun en pleine propriété, à Monsieur Honoré Jean Jacques GONTIER né à Marseille le 22 Février 1922 (et décédé le 2 Décembre 2007) et à son épouse Madame Marcelle Marie Rose Louise PEZET épouse GONTIER née à Marseille le 12 Octobre 1921 (et décédée le 24 Mai 1970), 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 dressé par Me François CACHIA notaire à Marseille le 23 Novembre 1970 et publiée au 2ème Bureau de la conservation des hypothèques d'Aix-en-Provence le 8 Juillet 1971 sous les références Volume

30 n°23, et une attestation après décès de l'épouse a été dressé par Me DE TOLEDO le 23 juillet 2007 et publiée au 2ème Bureau de la conservation des hypothèques d'Aix-en-Provence le 10 Septembre 2007 sous les références Volume 2007 n°5652).

Pour avoir acquis, conjointement à raison de moitié indivise pour chacun d'eux, la maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de chaussée avec grenier et terrain attenant situé Commune de VENTABREN, Quartier des Aires, le tout cadastré ladite commune sous les parcelles n°246, 247 et 248 de la Section F pour une contenance de 38 ares et 4 centiares, de Monsieur Gabriel Félix ROUX né à Marseille le 23 Décembre 1914 et Madame Marie-Antoinette Eléonore Elisa FOUNIER épouse ROUX née à Marseille le 14 Février 1912, par acte authentique notarié de vente dressé par Maître Vincent CACHIA notaire à Marseille le 19 Août 1952 publié au Bureau de la conservation des hypothèques d'Aix-en-Provence le 11 Septembre 1952 sous les références Volume 3377 n°21.

Et pour avoir acquis, conjointement à raison de moitié indivise pour chacun d'eux, une terre en nature de broussailles et oliviers situé Commune de VENTABREN, Quartier des Aires, le tout cadastré ladite commune sous les parcelles n°249 et 250 de la Section F pour une contenance de 35 ares et 95 centiares, de Monsieur Maxime Robert Denis CAUVET né à Ventabren le 14 Octobre 1924 et Madame Magy Henria Thérèse BLANC né à Ventabren le 14 Janvier 1932, par acte authentique notarié de vente dressé par Maître Marcel GERAUDIE notaire à Berre-L'Etang le 15 Septembre 1954 publié au Bureau de la conservation des hypothèques d'Aix-en-Provence le 27 Novembre 1954 sous les références Volume 3502 n°35.

Etant précisé que les parcelles n° 246, n°247, n°248, n°249 et n°250 cadastrées commune de VENTABREN, Quartier des Aires, Section F ont été réunies au cadastre rénové de ladite commune de VENTABREN sous les références Section AC parcelle n° 11.

2^{ème} lot d'enchère :

Le terrain a appartenu à Monsieur Honoré, Jean, Jacques GONTIER né à Marseille le 22 Février 1922 et décédé à Marseille le 2 Décembre 2007 pour l'avoir acquis de Monsieur André Louis Emile MATERNE né à Marseille le 8 Janvier 1940 époux de Madame Ghyslaine CINTAS avec laquelle il est marié sans contrat à la mairie d'Aix-en-Provence le 19 Juillet 1978, par acte authentique notarié de vente dressé par Maître Michel CACHIA notaire associé au sein de la SCP François CACHIA, Michel CACHIA, Laurence DEBERNARDI notaires à Marseille, le 8 février 1982 publié au 2ème Bureau de la conservation des hypothèques d'Aix-En-Provence le 11 Mai 1982 sous les références Volume 3696 n°20.

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 d'Aix-en-Provence 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 d'Aix-en-Provence 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 d'Aix-en-Provence à savoir :

↳ **PREMIER LOT :**

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de chaussée avec grenier et terrain attenant, sise à VENTABREN (13122) Quartier des Aires, figurant au cadastre rénové de ladite commune Section AC numéro 11 pour 75ares 83centiares,

MISE A PRIX : 400 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères.

↳ **DEUXIEME LOT :**

Un terrain non constructible attenant situé à VENTABREN (13122) Quartier des Aires cadastré ladite commune Section AC numéro 153 pour 20ares 60centiares.

MISE A PRIX : 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 d'AIX EN PROVENCE

LUNDI 25 NOVEMBRE 2024 à 9h

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 pour les parcelles AC 11 et AC 153

Relevé de propriété

Extrait de plan

Procès-verbal descriptif dressé par la SCP PLAISANT BUSUTTIL,

Diagnostics.

PIECES JOINTES :

Etat hypothécaire parcelle AC11

Etat hypothécaire parcelle AC 153

Etat sur formalité de la publication de l'ordonnance sur requête parcelle AC11

Etat sur formalité de la publication de l'ordonnance sur requête parcelle AC153

Ordonnance rendue sur pied de requête autorisant la vente

Significations de l'ordonnance

Ordonnance désignant Me AVAZERI

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

A MARSEILLE, le 22 juillet 2024