

AA 11/12/2024 à 9h30
De [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 ensemble immobilier situés sur la Commune de MARSEILLE (13004)
6 Boulevard Dahdah, quartier Chutes Lavies, Cadastéré section 817 H numéro
184 lieudit 6 Boulevard Dahdah pour 03 a 80 ca :

Le lot n° 1 :

La propriété privative et particulière d'une pièce ouvrant sur le Boulevard Dahdah

Et les cent trente huit/ millièmes (138 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales

Le lot n° 2 : La propriété privative et particulière d'une cuisine située au rez de chaussée

Et les deux cent trente-cinq / millièmes (235 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n°5 : La propriété privative et particulière d'un débarras servant de placard situé dans la cour

Et les seize / millièmes (16 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 6 : La propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour

Et les quatorze/ millièmes (14 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 7 : La propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour

Et les dix-huit/ millièmes (18 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 9 : La propriété privative et particulière d'un jardin situé derrière ledit immeuble

Et les cent huit / millièmes (108 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Il est précisé qu'à la suite de travaux, les lots ont été réunis pour ne former qu'une seule unité d'habitation, composée d'une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C., un bureau et une dépendance aménagée avec mezzanine.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

LA SAS LES MANDATAIRES prise en la personne de Maître Vincent DE CARRIERE, ès qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire et à la liquidation des entreprises, domicilié , agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED], inscrite au R.C.S. de MARSEILLE sous le numéro 451 226 120, dont le siège social est sis 12 rue Bernard - 13003 MARSEILLE, prise en la personne de son Gérant, [REDACTED], né le 22 Décembre 1972 à MARSEILLE (13000), demeurant 6 Boulevard Dahdah 13004 MARSEILLE

A ses fonctions nommé par jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille du 27 septembre 2022.

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 27 septembre 2022, le Tribunal judiciaire de Marseille a prononcé la résolution du plan de redressement et prononcé la liquidation judiciaire de [REDACTED] prévue par les dispositions des articles L 631-15 et L.640- 1 et suivants du Code de commerce.

Cette même décision a :

- ✓ Désigné Madame Gwenaelle ANTOINE en qualité de Juge Commissaire et Madame Stéphanie JOUBERT, Vice-présidente en qualité de Juge Commissaire suppléant,
- ✓ Nommé l'exposant en qualité de liquidateur,
- ✓ Désigné Maître FLECK en qualité de Commissaire priseurs de justice aux fins de dresser l'inventaire et d'effectuer la prisee des actifs du débiteur,
- ✓ Fixé à 18 mois la durée prévisible de la procédure,
- ✓ Fixé à 15 mois le délai pour l'établissement de la liste des créances,

En application des articles L.642-18 et suivants du Code de commerce Maître DE CARRIERE est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 29 avril 2024 au Juge Commissaire à la liquidation Judiciaire [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 200.000 € avec faculté de baisse du quart puis une nouvelle fois du quart en cas de carence d'enchère.

Par ordonnance en date du 2 juillet 2024, Madame BENHARKHAT, Juge Commissaire a autorisé ladite vente sur une mise à prix de 200.000 € avec faculté de baisse du quart puis une nouvelle fois du quart en cas de carence d'enchère.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 2 août 2024 Volume 2024 S N° 198 qu'il sera procédé à la vente des biens.

Le 3^{ème} bureau du Service de la publicité foncière de MARSEILLE a délivré le 5 août 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 ensemble immobilier situé à MARSEILLE (13004) 6 Boulevard Dahdah, quartier Chutes Lavies, Cadastré section 817 H numéro 184 lieudit 6 Boulevard Dahdah pour 03 a 80 ca :

Le lot n° 1 :

La propriété privative et particulière d'une pièce ouvrant sur le Boulevard Dahdah Et les cent trente huit/ millièmes (138 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales

Le lot n° 2 : La propriété privative et particulière d'une cuisine située au rez de chaussée

Et les deux cent trente-cinq / millièmes (235 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n°5 : La propriété privative et particulière d'un débarras servant de placard situé dans la cour

Et les seize / millièmes (16 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 6 : La propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour

Et les quatorze/ millièmes (14 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 7 : La propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour

Et les dix huit/ millièmes (18 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 9 : La propriété privative et particulière d'un jardin situé derrière ledit immeuble

Et les cent huit / millièmes (108 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Il est précisé qu'à la suite de travaux, les lots ont été réunis pour ne former qu'une seule unité d'habitation, composée d'une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C., un bureau et une dépendance aménagée avec mezzanine.

Ainsi, il s'agit d'un appartement de type 3 / 4 avec jardin attenant d'une surface de 280 m² en Rez de chaussée d'une maison de ville

A l'intérieur l'appartement se compose :

- Une entrée
- Une chambre située au nord-est disposant d'une lumière indirecte provenant d'une autre chambre
- Une chambre située au nord-ouest
- Une pièce avec placard dépourvu de fenêtre à usage de chambre donnant sur le salon
- Un salon
- Une salle d'eau
- Une cuisine
- Un WC

La surface loi Carrez de l'appartement est de 57,91 m² tel que cela résulte du certificat de superficie privative établi par RC DIAGNOSTICS IMMOBILIER le 23 avril 2024.

Le Jardin d'une superficie approximative de 280 m² se compose de trois parties :

- Une première partie devant la maison formant une cour avec dalle bétonnée distribuant sur la partie EST une dépendance transformée en studio par [REDACTED] [REDACTED]
- ↪ Une seconde partie forme un jardin en friche immédiatement après les deux dépendances
- ↪ La troisième partie à l'arrière du terrain est implanté un chalet, une petite piscine semi-enterrée avec un appentis dans lequel est aménagé un WC, une cuisine d'été sommaire et un local technique.

Les extérieurs souffrent d'un défaut d'entretien.

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 22 avril 2024.

Il conviendra de s'y référer pour une description plus précise des biens.

OCCUPATION ET BAUX

Les biens sont actuellement occupés par le gérant de la SCI et sa famille.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître BARRIERE, notaire à Marseille, le 7 novembre 1985 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 11 décembre 1985 volume 85 P numéro 1408.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent à la société [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte de Maître Philippe GAZAY notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Pierre ALLARD, Philippe GAZAY, Jean-Philippe ROSSI, Notaires Associés » 78 rue saint Ferréol 13006 Marseille, en date du 29 décembre 2005, publié au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière de Marseille le 18 janvier 2006 Volume 2006 P 360.

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 Commune de MARSEILLE (13004) 6 Boulevard Dahdah, quartier Chutes Lavies, Cadastre section 817 H numéro 184 lieudit 6 Boulevard Dahdah pour 03 a 80 ca de :

Le lot n° 1 :

La propriété privative et particulière d'une pièce ouvrant sur le Boulevard Dahdah Et les cent trente huit/ millièmes (138 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales

Le lot n° 2 : La propriété privative et particulière d'une cuisine située au rez de chaussée

Et les deux cent trente-cinq / millièmes (235 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n°5 : La propriété privative et particulière d'un débarras servant de placard situé dans la cour

Et les seize / millièmes (16 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 6 : La propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour

Et les quatorze/ millièmes (14 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 7 : La propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour

Et les dix huit/ millièmes (18 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 9 : La propriété privative et particulière d'un jardin situé derrière ledit immeuble

Et les cent huit / millièmes (108 / 1.000èmes) indivis du sol et des parties communes générales.

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

200.000 € (DEUX CENTS MILLE EUROS), avec faculté de baisse du quart puis une nouvelle fois du quart en cas de carence d'enchère

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,*

*Procès-verbal descriptif,
Diagnostics,*

*Etat hypothécaire certifié à la date de publication,
Etat hypothécaire initial,
Jugement du 27 septembre 2022,
Ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire en date du 2 juillet
2024*

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

Fait à Marseille, le 26 août 2024