

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**Code des Procédures Civiles d'Exécution  
Titres Ier et II du Livre II**

**Articles R.742-27 et suivants du code de la Consommation**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en deux lots de vente des biens ci-après désignés :

#### **PREMIER LOT DE VENTE**

Sur la commune de MONTLUCON (03100) 10 et 12 rue Sainte-Marie, un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage et une cave au sous-sol portant le numéro 19.

#### **DEUXIEME LOT DE VENTE :**

Sur la Commune de MONTLUCON (ALLIER) 03100, dans un ensemble immobilier (volume 18) dénommé « RESIDENCE SAINT PIERRE » un appartement de type Studio situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B.

**SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30 000.00 EUROS) AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES DE MILLE EUROS EN MILLE EUROS (1 000.00 Euros en 1 000.00 EUROS) EN CAS D'ABSENCE D'ENCHERES ET JUSQU'A ADJUDICATION DU BIEN.**

## CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître **Éric VERRECCHIA**, mandataire judiciaire, domicilié Résidence La Nativité Bâtiment D – 47 Bis A Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE en sa qualité de liquidateur du patrimoine personnel de [REDACTED]

En procédure de rétablissement personnel suivant jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 31 Août 2020 et en procédure de liquidation judiciaire suivant Jugement du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 21 Juin 2021 RG N°11-18-003107.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12.

### A L'ENCONTRE DE :

## CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par courrier reçu le 27 août 2018, la commission de surendettement des Particuliers des BOUCHES DU RHONE a transmis la demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation [REDACTED]

Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé avec accusé de réception.

A l'audience du 13 Mai 2019, [REDACTED] indiquait son désaccord pour l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, il indiquait souhaiter conserver l'ensemble de ses biens immobiliers et les louer.

L'affaire a été mise en délibéré, l'ATP 13 est arrivée tardivement en fin d'audience et a confirmé son accord pour l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Par ordonnance de changement de tuteur rendue en date du 6 Mai 2019, le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de Marseille désignait [REDACTED] en qualité de tuteur.

A l'audience du 23 septembre 2019, l'avocat de [REDACTED] indique que ce dernier est sous curatelle renforcée selon jugement du 1<sup>er</sup> Juillet 2019, qu'il est opposé à la vente du bien immobilier qui constitue son lieu de résidence, qu'il souhaite contracter un prêt sur 20 ans pour régler la dette immobilière relative à ce bien qui serait de 135.000,00 euros, qu'il n'est en revanche pas opposé à la vente des deux autres biens immobiliers qui seraient d'une valeur vénale totale de 55.000,00 euros selon [REDACTED].

Ce dernier indique le prêt immobilier a fait l'objet d'une déchéance du terme.

Par jugement du 14 Octobre 2019, le Tribunal a ordonné la réouverture des débats afin pour [REDACTED] de saisir le Juge des tutelles compétent par application de l'article 469 du code civil, en cas de besoin, pour obtenir l'autorisation de ce dernier de passer outre le refus de [REDACTED] et d'accepter l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

A l'audience du 29 Mai 2020, Maître Cyril VILLATTE DE PEUFEILHOUX s'est constitué pour [REDACTED] a exposé que son client refusait la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire estimant pouvoir contracter un prêt lui permettant de conserver sa résidence principale. Il indique ne pas avoir pris attache avec [REDACTED].

Les autres parties présentes ont donné leur accord pour la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire et produisent un décompte des sommes leur restant dues.

A la fin de l'audience, [REDACTED] comparaît et indique avoir obtenu l'autorisation du juge des tutelles pour l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Par jugement du 31 Août 2020, le Tribunal judiciaire de MARSEILLE a prononcé :

- 1- L'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de [REDACTED]
- 2- Dit que le présent jugement entraîne jusqu'au jugement de clôture, la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens des débiteurs ainsi que des cessions des rémunérations consenties par ceux-ci et portant sur des dettes autres qu'alimentaires, la suspension des mesures d'expulsion du logement des débiteurs à l'exception de celles fondées sur le jugement d'adjudication ou ordonnées sur le fondement de l'article 2198 alinéa 3 du code civil,
- 3- Désigné Maître Eric VERRECHIA, domicilié Résidence la nativité, 47 bis a boulevard Carnot 13100 AIX-EN-PROVENCE, en qualité de mandataire afin de procéder à une enquête sociale,

- 4- Dit que le mandataire procédera aux mesures de publicité en adressant dans le délai de quinze jours un avis du présent jugement au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
- 5- Dit que les créances qui n'auront pas été produites dans un délai de deux mois à compter de cette publicité sont éteintes,
- 6- Dit que la mandataire dressera un bilan de la situation économique et sociale des débiteurs, vérifiera les créances et évaluera les éléments d'actif et de passif,
- 7- Rappelé que le présent jugement st exécutoire par provision,
- 8- Laissé les dépens à charge du Trésor Public.

Par la suite Maître VERRECHIA a déposé son bilan économique et social par courrier reçu au Greffe le 16 Février 2021. Les parties ont été convoquées par le greffe par courrier recommandé avec accusé de réception.

A l'audience, les parties présentes ont maintenu leur créance et s'en rapportent hormis SIP Montluçon qui fait état d'une baisse de sa créance à la somme de 8 884 euros au titre des taxes foncières de 2013 à 2017 selon bordereau de situation du 12 Mai 2021.

Par jugement du 21 juin 2021, le Juge des Contentieux du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a :

- 1- Arrêté les créances à l'encontre de [REDACTED]
2. Prononcé la liquidation du patrimoine personnel de [REDACTED]
3. Désigné Maître Eric VERRECCHIA en qualité de liquidateur,
4. Dit que le liquidateur dispose d'un délai de douze mois pour vendre les biens de la débitrice à l'amiable ou organiser une vente forcée dans les conditions relatives aux procédures civiles d'exécution
5. Dit que le liquidateur procédera à la répartition du produit des actifs et désintéressera les créanciers selon leur rang,
6. Dit que le liquidateur devra dans le délai de trois mois suivant la liquidation, déposer un rapport sur les opérations de réalisation des actifs et de répartition du prix
7. Débouté du surplus des demandes.
8. Laissé les dépens à charge du Trésor public

.../...

Dans ces conditions, les mesures prévues par les articles L.733-1 et L.733-7 du Code de la Consommation ne peuvent être mises en place car le débiteur se trouve dans une situation irrémédiablement compromise dans la mesure où il est propriétaire d'un immeuble.

██████████ est propriétaire des biens ci-dessous désignés :

1. Sur la commune de MONTLUCON (ALLIER) 03100 dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Saint Pierre » dépendant de l'ensemble complexe dénommé « Faubourg Saint Pierre » à usage d'habitation, cadastré Section AL n°203 et 204, AO n°46, 47, 51, 52, 53, 195, 196, 231, 236, 239, 243, 244, 247 du lot numéro 28.

Et

2. Sur la commune de MONTLUCON (ALLIER) 03100 – 10/12 rue Sainte Marie Cadastéré Section AN n°85 des lots numéro 7 et 19.

Par requête en date du 20.05.2022, Maître VERRECCHIA a sollicité du Tribunal Judiciaire – Pole de Proximité de MARSEILLE– que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire sur rétablissement personnel de ██████████.

Par jugement en date du 03.10.2022 le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ordonné ladite vente aux clauses et conditions de la requête.

Ledit jugement a été publié au bureau du service de Publicité Foncière de MONTLUCON le 06.12.2022 sous références d'archivage provisoire 0304 P 01 n°S00120.

## **CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

### **PREMIER LOT DE VENTE**

#### **D'après le titre de propriété**

Sur la commune de MONTLUCON (03100) 10 et 12 rue Sainte-Marie.

Cet immeuble comprend dans son ensemble :

Au sous-sol : six caves.

Au rez-de-chaussée, trois garages et un appartement de type F4, comprenant dégagement, WC, salle de bains, chambre, cuisine avec placard, séjour avec placard, salle à manger.

Au premier étage un appartement de type F4 comprenant dégagement, WC, salle de bains, chambre, cuisine avec placard, séjour avec placard, salle à manger et un appartement de type F4 comprenant dégagement avec placard WC, cuisine, salle de bains, chambre, séjour, salle à manger.

Au deuxième étage, un appartement de type F4 comprenant dégagement avec placard, WC, salle de bains, chambre, cuisine, séjour, chambre avec

placard et un appartement de type F4 comprenant dégagement avec placard, WC, salle de bains, chambre, cuisine, séjour, chambre avec placard.  
Au troisième étage, cinq chambres de bonne.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numéro | Lieudit             | Contenance |    |    |
|---------|--------|---------------------|------------|----|----|
|         |        |                     | Ha         | A  | Ca |
| AN      | 85     | 10 rue Sainte-Marie |            | 01 | 64 |

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

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître André CONSTANTIN, notaire susnommé le 25.06.2011 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 25.07.2011 volume 2011P numéro 2513.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

##### **Lot numéro sept (7) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, un appartement comprenant dégagement avec placard, WC, salle de bains, chambre, cuisine, séjour, chambre avec placard.  
Et les cent cinquante-six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes générales.  
Et les cent soixante-huit/millièmes (168/1.000èmes) des parties communes de l'escalier.

##### **Lot numéro dix-neuf (19) :**

Au sous-sol de l'immeuble, une cave portant le numéro 19 au plan des caves.  
Et les trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes générales.  
Et les quatre/millièmes (4/1.000èmes) des parties communes de l'escalier.

##### **D'après le procès-verbal de description**

Le procès-verbal descriptif actuellement en cours de réalisation fera l'objet d'une annexe ultérieure au présent cahier des conditions de vente.

##### **Situation d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville de MONTLUCON - Direction Générale de l'Urbanisme - sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de MONTLUCON ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

## **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent

Moyennant le prix de SOIXANTE TREIZE MILLE EUROS (73 000.00 EUROS).

Suivant acte de vente dressé par Maître Paul CHOUKROUN, Notaire à MARSEILLE en date du 16.03.2012

Publié au service des hypothèques de MONTLUCON en date du 10.04.2012 volume 2012 P 1266 moyennant le prix de 73 000.00 EUROS réglé au jour de la signature de l'acte.

### **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient

Suivant acte reçu par Maître CONSTANTIN le 24.08.2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 EUROS).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte le vendeur avait déclaré n'être frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 28 Septembre 2011 volume 2011P numéro 3282.

## **DEUXIEME LOT DE VENTE**

### **D'après le titre de propriété**

Sur la Commune de MONTLUCON (ALLIER) 03100

Dans un ensemble immobilier (volume 18) dénommé « RESIDENCE SAINT PIERRE » dépendant de l'ensemble complexe dénommé « FAUBOURG SAINT PIERRE » à usage principal d'habitation délimité par :

- La rue du Faubourg Saint-Pierre
- Le boulevard Carnot
- La rue Binet Micheau
- La rue Nicolai

- Le Quai Favières

Cadastré sous les références suivantes :

| Préf. | Section | Numéro | Lieu-dit                      | Contenance |    |    |
|-------|---------|--------|-------------------------------|------------|----|----|
|       |         |        |                               | Ha         | A  | Ca |
|       | AL      | 203    | Rue Binet Micheau             | 00         | 24 | 64 |
|       | AL      | 204    | 8 Quai Favières               | 00         | 18 | 22 |
|       | AO      | 46     | 2B rue Binet Micheau          | 00         | 06 | 17 |
|       | AO      | 47     | 6 rue Binet Micheau           | 00         | 00 | 74 |
|       | AO      | 51     | 13 Bd Carnot                  | 00         | 02 | 51 |
|       | AO      | 52     | 11 Bd Carnot                  | 00         | 01 | 42 |
|       | AO      | 53     | 9 Bd Carnot                   | 00         | 01 | 25 |
|       | AO      | 195    | Rue Faubourg Saint Pierre     | 00         | 05 | 87 |
|       | AO      | 196    | 8 rue Binet Micheau           | 00         | 00 | 78 |
|       | AO      | 231    | 18 rue Faubourg Saint Pierre  | 00         | 0  | 94 |
|       | AO      | 236    | 8 rue Binet Micheau           | 00         | 00 | 01 |
|       | AO      | 239    | 8 rue Binet Micheau           | 00         | 00 | 31 |
|       | AO      | 243    | 5 Bd Carnot                   | 00         | 03 | 32 |
|       | AO      | 244    | 12 rue Faubourg Saint Pierre  | 00         | 00 | 05 |
|       | AO      | 247    | 12B rue Faubourg Saint Pierre | 00         | 04 | 34 |

Ledit ensemble (volume) désigné sous le lot-volume numéro DIX HUIT (18) et composé de :

- 1) Dans un corps de bâtiment sur la rue du Faubourg Saint Pierre dit « Bâtiment A »  
Au rez-de-chaussée :  
Entrée A  
Porche, hall d'entrée, cage d'escalier, cage d'ascenseur, vide ordures, local voitures d'enfants et locaux techniques,  
Six étages de quatre appartements chacun, cages d'escalier et d'ascenseurs, couloirs de circulation, paliers, locaux techniques.
- 2) Dans un corps de bâtiment sur la rue du Faubourg Saint-Pierre dit « Bâtiment B »  
Au rez-de-chaussée  
Entrée B  
Porche, hall d'entrée, cage d'escalier, cage d'ascenseur, vide ordures, local voitures d'enfants et locaux techniques.  
Six étages, comprenant :  
Les premier, deuxième et quatrième étages de quatre appartements chacun, le cinquième étage de trois appartements, les troisième et sixième étage de deux appartements chacun.

Cet ensemble « volume 18 » est dénommé « RESIDENCE SAINT PIERRE ».

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Un appartement de type studio A au premier étage du bâtiment B porte face droite en sortant de l'ascenseur, comprenant :  
Hall d'entrée, salle de bains avec WC, salle de séjour-chambre avec coin cuisine, balcon

Et les cent trente-six/dix millièmes (136/10 000.00èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CLERMONT FERRAND le 26.03.1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON, le 02.07.1987 volume 5136 numéro 1.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié :

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CLERMONT FERRAND, le 30.06.1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON, le 02.07.1987 volume 5136 numéro 4.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CLERMONT FERRAND, le 22.12.1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON, le 21.02.1990 volume 1990P numéro 2490.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CLERMONT FERRAND, le 19.06.1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON, le 01.10.1991 volume 1991 P numéro 2490.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert LEPEE, Notaire à MONTLUCON, le 07.10.2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON, le 14.11.2003 volume 2003 P numéro 488g.

**Etat Descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Albert LEPEE, Notaire à MONTLUCON, le 18.11.1987 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 04.12.1987 volume 5181 numéro 8.

**D'après le procès-verbal de description**

Le procès-verbal descriptif actuellement en cours de réalisation fera l'objet d'une annexe ultérieure au présent cahier des conditions de vente.

**Situation d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville de MONTLUCON – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de MONTLUCON ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

## **CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à

Moyennant le prix de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000.00 EUROS).

Publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON en date du 01/06/2012 sous les références 2012 P 1851.

### **II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à monsieur par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Mona GOTRANE, notaire suppléant de Maître Emmanuelle PIESSE avec la participation de Maître Hubert LEPEE, notaire à MONTLUCON, le 12.08.2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 32 000.00 EUROS payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 23.09.2011 volume 2011P numéro 3209.

## **ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Auparavant lesdits biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient [REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

**I - [REDACTED] :**

A l'origine, ledit bien appartenait en propre et en pleine propriété à [REDACTED]

Cette acquisition effectuée en l'état futur d'achèvement a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 248 900,00 francs TTC qui a été payé partie comptant et le surplus au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 24.03.1988 volume 5214 numéro 20.

**II - Donation-Partage par [REDACTED] :**

Suivant acte reçu par Maître Hubert LEPEE, notaire soussigné le 23.09.1998

[REDACTED], leurs filles et seules présomptives héritières, chacune pour moitié indivise, de la nue-propriété de divers biens immobiliers leur appartenant en propre.

Aux termes de cet acte, le bien vendu aux présentes leur a été attribué à concurrence de la moitié indivise chacune.

Cette donation a eu lieu sous les réserves habituelles en pareille matière, lesquelles sont devenues sans objet par suite de l'intervention des donateurs aux présentes pour y renoncer.

Une copie authentique de cet acte publiée au bureau des hypothèques de MONTLUCON le 23.10.1998 volume 1998 P numéro 4174.

## **CHAPITRE CINQUIEME - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **I - CONDITIONS GENERALES**

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

### **II - CONDITIONS PARTICULIERES**

**§ 1 -** 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.

**§ 2 -** 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.

**§ 3 -** 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.

**§ 4 -** 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 MONTLUCON 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 L213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

**§ 5 -** Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la

mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

**§ 5 bis -** Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'identité du syndic des lots de vente fera l'objet d'une annexe au présent cahier des conditions de vente.

## **§ 6 – Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,

2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique,
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

#### **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<sup>o</sup> 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 faction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à 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 fraction 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.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution dudit Tribunal, Salle 8 - 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **TRENTE MILLE EUROS (30 000.00 EUROS) AVEC FACULTE DE BAISSSES SUCCESSIVES DE MILLE EUROS EN MILLE EUROS (1 000.00 Euros en 1 000.00 EUROS) EN CAS D'ABSENCE D'ENCHERES ET JUSQU'A ADJUDICATION DU BIEN.**

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 23.01.2023