

Dossier 20230086

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de MARSEILLE** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, le bien ci-après désigné :

COMMUNE d'AUBAGNE (13400), 32 Rue Frédéric Mistral

Un immeuble à usage d'habitation comprenant 8 appartements et une cave, cadastré :

- **SECTION AE N°199 d'une contenance cadastrale de 1a 85ca**

Et les lots ci-dessous :

- **Lot N°1, une cave (& les 56/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°2, un appartement en rez-de-chaussée (& les 76/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°3, un appartement en rez-de-chaussée (& les 182/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°5, un appartement au 2^{ème} étage (& les 160/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°7, un appartement – combles (& les 113/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°8, un appartement au 1^{er} étage (& les 60/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°9, un appartement au 1^{er} étage (& les 227/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°10, un appartement au 2^{ème} étage (& les 89/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°11, un appartement au 2^{ème} étage (& les 37/1000èmes des parties communes générales)**

État descriptif de division en date du 26/07/1984 (Maitre SEGUIN) publié le 08/08/1984, vol. 6346 N° 5, modifié selon acte du 29/04/1987 (Maitre SEGUIN), publié le 11/06/1987 vol. 87 P 3831

Sur la mise à prix de :

216.300,00 €

(DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENTS EUROS)

Avec faculté de baisses successives d'un quart ou davantage en cas d'absence d'enchères, outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA

À LA REQUÊTE DE

SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, 15, Bd du Général de Gaulle – Aile Gauche – 1^{er} étage – 20200 BASTIA, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la

fonctions auxquelles elle a été nommée suivant un Jugement rendu par le Tribunal de commerce de BASTIA en date du 09 mars 2021

Élisant domicile Maître Jeanne GIRAUD avocate associée du Cabinet ROUSSEL CABAYE & ASSOCIES, Avocat au barreau de MARSEILLE, demeurant et domicilié 11 A Rue Armény – 13006 MARSEILLE, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites – Avocat Postulant.

Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 1 Place de la Maison Carrée – 30000 NIMES (*courriel* : s.harnist@groupekartel.fr - *téléphone* : 04.66.27.00.14), Avocat plaidant

SUR LA TÊTE ET A L'ENCONTRE DE

LC
so
BA

©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE

- une ordonnance de Monsieur le Juge commissaire près le Tribunal de Commerce de BASTIA en date du 18 octobre 2022, notifiée par le Greffe le 18 octobre 2022
- un arrêt rendu par la Cour d'Appel de BASTIA en date du 3 mai 2023 et signifié le 11 mai 2023,
- une ordonnance rectificative rendue par le Juge commissaire près le Tribunal de Commerce de BASTIA en date du 06 septembre 2023, notifiée par le Greffe le 06 septembre 2023

Lesdites ordonnances publiées au service de la publicité foncière de MARSEILLE
3, le 16 juillet 2024 **Volume 2024 S N°186, lesquelles ordonnances ainsi
conçues :**

PROCEDURE COLLECTIVE CONCERNEE :

LJ 4155333

N°RG 2022 000523

ORDONNANCE

NOUS, JUGE COMMISSAIRE A LA PROCEDURE COLLECTIVE DONT S'AGIT ASSISTE DE ME ASSOCIE ; GREFFIER

VU LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 622-16 DU CODE DE COMMERCE ;

VU LA REQUETE EN DATE DU 16/02/2022 DEPOSEE AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BASTIA LE 01/03/2022, PAR LA SELARL ETUDE BALINCOURT, LIQUIDATEUR, SOLLICITANT LA VENTE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES DU BIEN SIS 32 RUE FREDERIC MISTRAL 13400 AUBAGNE, CADASTREE SECTION AE N°199, DEPENDANT DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DE

VU LA CONVOCATION DES PARTIES POUR L'AUDIENCE DU 12/04/2022,

AFFAIRE RENVOYEE A L'AUDIENCE DU 07/06/2022 ET AU 20/09/2022 :

- LE DEBITEUR, COMPARANT
- LE CREANCIER NANTI, REPRESENTE PAR LE CABINET RETALI,
- LE LIQUIDATEUR, COMPARANT

ATTENDU QUE LE LIQUIDATEUR SOLLICITE LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER SUSVISE.

ATTENDU QU'IL ECHEC D'AUTORISER LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DE L'IMMEUBLE APPARTENANT A LA PRESCRITES EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE. EN LES FORMES

EN CONSEQUENCE :

AUTORISONS LE LIQUIDATEUR JUDICIAIRE A FAIRE PROCEDER SUIVANT LES FORMES PRESCRITES EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES A LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DE L'IMMEUBLE SIS 32 RUE FREDERIC MISTRAL 13400 AUBAGNE, CADASTREE SECTION AE N°199, APPARTENANT A LA

DISONS QUE CETTE VENTE SERA POURSUIVIE A LA BARRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE PAR LE MINISTRE DE LA SCP BRUGUIERE-MASCRET-FORNELLI-SAGLIETTI, HUISSIER DE JUSTICE, CHEZ LEQUEL DOMICILE EST ELU ET EN L'ETUDE DUQUEL POURRONT ETRE NOTIFIES LE CAS ECHEANT LES ACTES D'OPPOSITIONS ET TOUTE SIGNIFICATION RELATIVE A LA SAISIE.

DESIGNONS LA SCP BRUGUIERE-MASCRET-FORNELLI-SAGLIETTI, HUISSIER DE JUSTICE, POUR L'ETABLISSEMENT DES DIAGNOSTICS ET LA VISITE DU BIEN MIS EN VENTE, EN SE FAISANT ASSISTER, SI BESOIN EST D'UN SERRORIER.

DISONS QUE LA MISE A PRIX SERA FIXEE A LA SOMME DE DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENTS EUROS (216.300,00€) AVEC POSSIBILITE DE BAISSES SUCCESSIVES DE MISE A PRIX D'UN QUART, OU DAVANTAGE EN CAS D'ABSENCE D'ENCHERES.

DISONS QUE LES CONDITIONS DE LA VENTE SERONT CELLES DE DROIT COMMUN EN PAREILLE MATIERE ; LE CAS ECHEANT, LA VENTE AURA LIEU SANS GARANTIE AUX RISQUES ET PERIL DE L'ACQUEREUR.

juh



DISONS QUE LA PUBLICITE DE LA VENTE SERA FAITE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS LEGALES.

DISONS QUE LA PRESENTE ORDONNANCE SE SUBSTITUE AU COMMANDEMENT PREVU AUX ARTICLES 2217 DU CODE CIVIL ET 673 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE ET QU'ELLE SERA PUBLIEE A LA DILIGENCE DU LIQUIDATEUR OU DU CREANCIER POURSUIVANT AU BUREAU DES HYPOTHEQUES DE LA SITUATION DES BIENS DANS LES CONDITIONS LEGALEMENT PREVUES. LEQUEL PROCEDERA A LA FORMALITE DE PUBLICITE DE L'ORDONNANCE MEME SI DES COMMANDEMENTS ONT ETE ANTERIEUREMENT.

ORDONNONS LA NOTIFICATION DE LA PRESENTE ORDONNANCE :
- LE DEBITEUR, PAR IARR,
- LE CREANCIER NANTÉ, PAR IARR.

A LA DILIGENCE DE LA SELAHL

ORDONNONS LE DEPOT AU GREFFE.

DISONS LES DEPENS DE LA PRESENTE EN FRAIS PRIVILEGIÉS DE JUSTICE.

FAIT A NASTIA LE 10/10/2022.

LE GREFFIER,

LE JUGE COMMISSAIRE,

©AVOVENTES.FR



DEPOT AU GREFFE
LE : 18/10/2022
CHRONO N° 2022/523/224



PROCEDURE COLLECTIVE CONCERNEE :
LJ 4155333
DATE DU JUGEMENT DECLARATIF : 09/03/2021

ORDONNANCE

MEUS MBE. JUGE COMMISSAIRE A LA PROCEDURE
COLLECTIVE DONT S'AGIT ASSISTE DE ME GREFFIER
ASSOCIE,

VU LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.621-9 DU CODE DE COMMERCE.

VU LA REQUETE DEPOSEE AU GREFFE LE 1^{er}/09/2023 PAR LA SELARL ETUDE
BALINOUCOURT EN QUALITE DE LIQUIDATEUR
SOLLICITANT QUE SOIT COMPLETEE L'ORDONNANCE FIXANT LES MODALITES DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER DEFENDANT DE LA PROCEDURE COLLECTIVE DONT S'AGIT EN
DATE DU 18/10/2022.

ATTENDU QU'IL ECHEAT DE CONSTATER QUE L'ORDONNANCE EN DATE DU
18/10/2022 N°2022/523/224, CONFIRMEE PAR ARRET DE LA COUR D'APPEL DE BASTIA
EN DATE DU 03/05/2023, A AUTORISE LE LIQUIDATEUR ES QUALITE A PROCEDER A LA
VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DES BIENS IMMOBILIERS SIS COMMUNE D'AUBAGNE,
32 RUE FREDERIC MISTRAL, CADASTREE SECTOIN AE N°199.

ATTENDU QUE DANS LA PRESENTE REQUETE, LE LIQUIDATEUR ES QUALITE
EXPOSE QU'IL RENCONTRE DES DIFFICULTES POUR ASSURER L'EXECUTION DE CETTE
DECISION ET SOLLICITE QUE SOIENT COMPLETES D'UNE PART LA DESIGNATION DES
BIENS A REALISER ET D'AUTRE PART L'ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS A
REALISER.

ATTENDU QU'IL RESULTE DE L'ACTE DE VENTE NOTARIE EN DATE DU
29/09/2016, DRESSE PAR ME DOMINIQUE DEVRIENDE, ET DE L'IDENTIFICATION DU
BIEN (PAGE 6 A 8) QUE LES DEMANDES EN COMPLEMENT DE DESCRIPTION ET ORIGINE
DE PROPRIETE DES BIENS A REALISER S'AVERENT FONDUES ET JUSTIFIEES, QU'IL
ECHEAT D'Y FAIRE DROIT.

PAR CES MOTIFS :

TENANT NOTRE ORDONNANCE EN DATE DU 18/10/2022 N°2022/523/224,
CONFIRMEE PAR ARRET DE LA COUR D'APPEL DE BASTIA EN DATE DU 03/05/2023 AVEC
RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE.

CONSTATONS LES DIFFICULTES D'EXECUTION DE NOTRE ORDONNANCE EN
DATE DU 18/10/2022 N°2022/523/224.

DISONS QUE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES AUTORISEE CONCERNE LES
BIENS IMMOBILIERS DESIGNES CI-APRES :
SUR LA COMMUNE D'AUBAGNE (13400) - 32 RUE FREDERIC MISTRAL,
CADASTRE SECTION AE N°199 D'UNE CONTENANCE CADASTRALE DE 1485ca,

ET LES LOTS :

- LOT 1 (4 LES 56/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 2 (4 LES 76/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 3 (4 LES 182/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 5 (4 LES 100/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 7 (4 LES 113/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 8 (4 LES 60/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)

- LOT 9 (4 LES 227/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 10 (4 LES 89/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)
- LOT 11 (4 LES 37/1000EMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES)

PRECISONS L'ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS CI-DESSUS DESIGNES QUI APPARTIENNENT POUR EN AVOIR FAIT L'ACQUISITION, SUIVANT ACTE DE VENTE RECU PAR ME DOMINIQUE DEVLIENDT, NOTAIRE A PARIS, LE 29/09/2016, PUBLIE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE MARSEILLE - 3EME BUREAU, LE 10/10/2023, VOLUME 2016 P N°8599 (ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN DATE DU 26/07/1984 (MAITRE SEGUIN) PUBLIE LE 08/08/1984, VOL. 6344 N°5, MODIFIE SELON ACTE DU 29/04/1987 (MAITRE SEGUIN) PUBLIE LE 11/06/1987 VOL. 87 P 3831).

ORDONNONS LE DEPOT AU GREFFE DE LA PRESENTE ORDONNANCE ET SA NOTIFICATION :

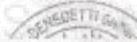
- AU DEBITEUR, PAR LRAR,
- AU CREANCIER NANTI, PAR LRAR,
- AU LIQUIDATEUR, PAR REMISE EN MAIN

A LA DILIGENCE DE LA

DISONS LES DEPENDS EN FRAIS PRIVILEGES DE JUSTICE.

FAIT A BASTIA LE 06/09/2023

LE GREFFIER,



LE JUGE COMMISSAIRE,

[Signature]

©AVOVENTES.FR

DEPOT AU GREFFE
LE : 06/09/2023
CHRONO N° : 2023/2103/580

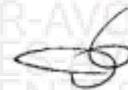
Ledit arrêt mentionné en marge de la formalité publiée le 16 juillet 2024 sous les références 2024 S N°186, lequel arrêt ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Dit que l'ordonnance entreprise est affectée d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier comme suit :

en page 1, il convient de lire :



" Disons que cette vente sera poursuivie à la barre du tribunal judiciaire de Marseille par le Ministère de la SCP ROUSSEL - CABAYE, société d'avocats près ledit Tribunal,"

en lieu et place de :

"disons que cette vente sera poursuivie à la barre du tribunal judiciaire de Marseille par le ministère de la S.C.P. Bruguière-Mascret-Fornelli-Saglietti, huissier de justice, chez lequel domicile est élu et en l'étude duquel pourront être notifiés le cas échéant les actes d'opposition et toute signification relative à la saisie",

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes les dispositions soumises à son examen,

Y ajoutant,

Condamne [AVOVENTES.FR] au paiement des dépens,

Condamne [AVOVENTES.FR] à payer à la [AVOVENTES.FR] a somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

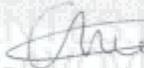
Condamne [AVOVENTES.FR] à payer à la S.E.L.A.R.L. Étude Balincourt, représentée par Me Frédéric Torelli et Me Guillaume Larcena, agissant en qualité de liquidatrice judiciaire de la [AVOVENTES.FR] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Débouté [AVOVENTES.FR] le sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Débouté les parties du surplus de leurs demandes.

LA GREFFIÈRE

LE PRÉSIDENT



EN CONSÉQUENCE, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit arrêt à exécution; aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main; à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis; en fait de quoi le présent arrêt a été signé par le président et le greffier, et la présente formule exécutoire signée par le directeur du greffe de la Cour d'appel de Bastia.



Délivré à Bastia le 05/07/2024 13:30
Le directeur du greffe Me L. OTTAVIANI, Avocat

DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE

COMMUNE d'AUBAGNE (13400), 32 Rue Frédéric Mistral

Un immeuble à usage d'habitation comprenant 8 appartements et une cave, cadastré :

- **SECTION AE N°199 d'une contenance cadastrale de 1a 85ca**

Et les lots ci-dessous :

- **Lot N°1, une cave (& les 56/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°2, un appartement en rez-de-chaussée (& les 76/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°3, un appartement en rez-de-chaussée (& les 182/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°5, un appartement au 2^{ème} étage (& les 160/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°7, un appartement – combles (& les 113/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°8, un appartement au 1^{er} étage (& les 60/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°9, un appartement au 1^{er} étage (& les 227/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°10, un appartement au 2^{ème} étage (& les 89/1000èmes des parties communes générales)**
- **Lot N°11, un appartement au 2^{ème} étage (& les 37/1000èmes des parties communes générales)**

État descriptif de division en date du 26/07/1984 (Maitre SEGUIN) publié le 08/08/1984, vol. 6346 N° 5

Modifié selon acte du 29/04/1987 (Maitre SEGUIN), publié le 11/06/1987 vol. 87 P 3831

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve

Ces biens sont plus amplement décrits dans le **rapport d'expertise** du Cabinet GERIN-BELTRANDO, Expert évaluateur près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 28 SEPTEMBRE 2021, ainsi que dans le **procès-verbal de difficultés** dressé par la SCP MASCRET FORNELLI VERSINI en date du 22 novembre 2023

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble désigné appartient à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Dominique DEVRIENDT, notaire à PARIS, le 29/09/2016, publié au Service de la publicité foncière de MARSEILLE – 3^e bureau le 10/10/2016, volume 2016 P N° 8599

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Lesdits biens ont fait l'objet

- D'un rapport d'expertise dressé par le Cabinet GUERIN-BELTRANO, Expert évaluateur près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 28 septembre 2021 joint au présent cahier
- D'un procès-verbal de difficultés dressé par la SCP MASCRET FORNELLI VERSINI en date du 22 novembre 2023 joint au présent cahier et aux termes duquel :

CERTIFICATIONS nous être transporté ce jour au 32 Rue Frédéric Mistral 13400 AUBAGNE afin d'établir le Procès-Verbal descriptif de l'immeuble.

Où étant, sur place, nous avons pu constater que l'entrée de l'immeuble est murée.

Les deux ouvertures en façade du RDC sont condamnées par des portes anti-squats.

Il nous est donc impossible de pouvoir accéder audit immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Il ressort des documents ci-dessus relatés que le bien est libre.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute éventuelle occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

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

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges et des conditions de la vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le requérant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

SERVITUDES

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit. Telles que visées dans l'état hypothécaire.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Compte tenu de l'impossibilité d'accéder à l'immeuble, telle qu'exposée par la SCP MASCRET FORNELLI VERSINI en date du 22 novembre 2023, rappelé ci-dessus, les diagnostics n'ont pu être effectués.

L'acquéreur devra donc faire son affaire desdits diagnostics, sans recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

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, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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 conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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 divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.



**Conseil
National**
des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits et qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés : « 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **216.300,00** € outre les charges avec faculté de baisses successives d'un quart ou davantage en cas d'absence d'enchères.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

FAIT A MARSEILLE, le _____

CABINET ROUSSEL CABAYE & ASSOCIES, Avocats

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

POUR : SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par **Maitre Frédéric TORELLI**, Mandataire Judiciaire, 15, Bd du Général de Gaulle – Aile Gauche – 1^{er} étage – 20200 BASTIA, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la

fonctions auxquelles elle a été nommée suivant un Jugement rendu par le Tribunal de commerce de BASTIA en date du 09 mars 2021
Cabinet ROUSSEL CABAYE & ASSOCIES, Avocat Postulant

Maitre Sonia HARNIST, Avocat Plaidant

CONTRE :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

COMMUNE d'AUBAGNE (13400), 32 Rue Frédéric Mistral

Un immeuble à usage d'habitation comprenant 8 appartements et une cave, cadastré, SECTION AE N°199 d'une contenance cadastrale de 1a 85ca

Et les lots ci-dessous :

- Lot N°1, une cave (& les 56/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°2, un appartement en rez-de-chaussée (& les 76/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°3, un appartement en rez-de-chaussée (& les 182/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°5, un appartement au 2^{ème} étage (& les 160/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°7, un appartement – combles (& les 113/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°8, un appartement au 1^{er} étage (& les 60/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°9, un appartement au 1^{er} étage (& les 227/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°10, un appartement au 2^{ème} étage (& les 89/1000èmes des parties communes générales)
- Lot N°11, un appartement au 2^{ème} étage (& les 37/1000èmes des parties communes générales)

État descriptif de division en date du 26/07/1984 (Maitre SEGUIN) publié le 08/08/1984, vol. 6346 N° 5, modifié selon acte du 29/04/1987 (Maitre SEGUIN), publié le 11/06/1987 vol. 87 P 3831

SUR LA MISE A PRIX DE : 216 300 € outre les charges avec faculté de baisses successives d'un quart ou davantage en cas d'absence d'enchères.

OCCUPATION : LIBRE

AUDIENCE D'ADJUDICATION :

MERCREDI 27 NOVEMBRE 2024 A 09H30

FAIT A MARSEILLE, LE 26 AOUT 2024