

**VENTE**  
**SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**  
**Cluses et Conditions**

Dressé par Maître Michel MOATTI Avocat au barreau de MARSEILLE, postulant près le Tribunal de Grande Instance 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 de Grande Instance de MARSEILLE, siégeant au Tribunal d'Instance de MARSEILLE au Palais de Justice, pour parvenir à la vente forcée de :

Une villa type hôtel particulier élevée de deux étages sur rez de chaussée avec basses offices, perron, terrasse et jardin, soit le lot N° 2 et les 701/1.000èmes des parties communes sis 138, Bld Périer et 3, rue d'Arles 13008 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville, Commune de MARSEILLE QUARTIER PERIER Section 839 B N° 114 pour une contenance de 11 a et 52 ca.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**Maître Vincent DE CARRIERE**, ès qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire et à la liquidation des entreprises, domicilié 3, rue Capitaine de Bresson 05000 GAP, agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de **la Société CAPRIM**, Société à responsabilité limitée, inscrite au RCS DE GAP sous le N° 451 509 871 dont le siège social est 7, Allée Peytavines Hameau de Villeneuve 05240 LA SALLE LES ALPES. Représentée par son Gérant en exercice domicilié ès qualités audit siège.

A ces fonctions nommé par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de GAP en date du 9 octobre 2015.

**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 9 octobre 2015, le Tribunal de Commerce de GAP ouvrait une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SARL CAPRIM.

Ce même jugement désignait Maître DE CARRIERE en qualité de Mandataire Judiciaire.

Par jugement en date du 25 mars 2016, le Tribunal de Commerce de GAP convertissait le redressement judiciaire en liquidation judiciaire de la SARL CAPRIM, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel de GRENOBLE en date du 30 juin 2016.

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 ordonnance rendue sur pied de requête en date du 2 décembre 2016, Madame le Juge Commissaire a autorisé la vente des biens appartenant à la SARL CAPRIM sur une mise à prix de 800.000 €.

Cette ordonnance a été frappée d'appel et selon arrêt en date du 23 mars 2017, la Cour d'appel de GRENOBLE confirmait l'ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire et fixait la mise à prix à la somme de 1.000.000 €.

Cette ordonnance et cet arrêt ont été publiés au 3ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 4 septembre 2017 Volume 2017 S N° 40.

Le 3ème bureau de la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE a délivré le 5 septembre 2017 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance de Madame le Juge Commissaire et de l'arrêt de la Cour d'appel de GRENOBLE.

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

### **DESIGNATION DU BIEN**

Une villa type hôtel particulier élevée de deux étages sur rez de chaussée avec basses offices, perron, terrasse et jardin, soit le lot N° 2 et les 701/1.000èmes des parties communes sis 138, Bld Périer et 3, rue d'Arles 13008 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville, Commune de MARSEILLE QUARTIER PERIER Section 839 B N° 114 pour une contenance de 11 a et 52 ca.

On y accède par un portail électrique qui permet d'accéder à un emplacement de stationnement.

L'accès à la maison se fait par un escalier.

Un jardin pentu et non entretenu donne accès à une terrasse et à une pièce en rez de jardin.

**REZ DE JARDIN :**

Une pièce utilisée en espace de bureau et loisirs est éclairée par 5 fenêtres et une porte-fenêtre d'accès.

A l'extérieur par deux marches on accède à l'arrière de cette première pièce. Sur la gauche une pièce utilisée à titre de buanderie et rangement. Dans cette pièce se trouve le local technique comportant le tableau électrique.

Sur le même palier et à droite se trouve une pièce à l'état brut en mauvais état.

**REZ DE CHAUSSEE :**

Ce niveau est composé de :

- Une grande cuisine donnant accès à une terrasse non entretenue,
- un cellier,
- un W.C.,
- un grand séjour éclairé par 5 grandes portes fenêtres avec volets roulants électriques donnant accès à une terrasse,
- une chambre utilisée comme débarras.

Par un escalier en marbre avec main courante en fer on accède aux niveaux supérieurs.

**1<sup>er</sup> ETAGE :**

Ce niveau est composé de :

- un grand dégagement dessert les chambres et les salles d'eau. Il y a un grand placard avec deux portes coulissantes et miroirs. Il est éclairé par une fenêtre et une porte fenêtre avec volets roulants donnant sur une terrasse latérale de forme carrée,
- chambre N° 1 éclairée par deux portes fenêtres avec volets roulants électriques,
- une salle d'eau,
- une salle de bains,
- chambre N° 2 éclairée par une porte fenêtre avec rideau roulant. Il y a un grand placard.
- Chambre N° 3 : elle est en enfilade. Elle est éclairée par deux ouvertures avec porte fenêtre donnant sur un petit balcon. Il y a un grand placard,
- Un W.C.,
- Chambre N° 4 : elle est en enfilade avec la salle de bains et elle est éclairée par une fenêtre et volet électrique. Cette chambre est équipée d'un placard.

**2<sup>ème</sup> ETAGE :**

Ce niveau est composé d'une grande chambre avec grande salle de bains et dressing esprit loft et d'un dégagement desservant les pièces.

La charpente de la toiture est visible et ajoute du cachet à cette pièce.

- Grande chambre éclairée par quatre belles fenêtres équipées de volets roulants,
- Grande salle de bains avec W.C. : on y accède soit depuis la chambre soit depuis le dégagement par deux entrées séparées.

Ce bien est équipé d'une pompe à chaleur réversible type Inverter.

Il a une superficie de 473,34 m<sup>2</sup>.

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 Fabien SEGURA Huissier de Justice associé de SYNERGIE HUISSIERS 13 SCP Huissiers de Justice à MARSEILLE en date du 14 septembre 2017.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître VIAL Notaire à MARSEILLE en date du 7 novembre 1958 publié au 3<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 22 novembre 1958 Volume 2537 N° 38.

**OCCUPATION ET BAUX**

Ce bien est occupé par [REDACTED].

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent à la Société dénommée CAPRIM SARL pour les avoir acquis selon acte dressé par Maître Dimitri de ROUDNEFF Notaire associé à MARSEILLE en date du 30 mai 2007 publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 21 juin 2007 Volume 2007 P N° 5300.

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Marseille siégeant au Tribunal d'Instance de MARSEILLE de :**

Une villa type hôtel particulier élevée de deux étages sur rez de chaussée avec basses offices, perron, terrasse et jardin, soit le lot N° 2 et les 701/1.000èmes des parties communes sis 138, Bld Périer et 3, rue d'Arles 13008 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville, Commune de MARSEILLE QUARTIER PERIER Section 839 B N° 114 pour une contenance de 11 a et 52 ca.

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

**1.000.000 €**

***fixée par la Cour d'Appel de GRENOBLE, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.***

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

**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.

**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 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.

#### **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION :**

- 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.*

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

**PIECES JOINTES :**

*Ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire en date du 2 décembre 2016,  
Arrêt de la Cour d'appel de GRENOBLE du 23 mars 2007,  
Etat hypothécaire certifié à la date de publication,  
Etat hypothécaire initial,  
Procès-verbal descriptif,  
Diagnostics,  
Extrait de matrice,  
Extrait de plan,  
Extrait cadastral N° 1,  
Certificat d'urbanisme,  
Règlement de copropriété.*

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

**Fait à Marseille, le 18 octobre 2017**