

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DU SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT	DATE
	<p>TAXES :</p> <p>SALAIRES :</p> <p style="text-align: right;">_____</p> <p style="text-align: right;">TOTAL</p>	

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION PARTAGE DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS - DESIGNATION (CPC ex., art. R.322-10-4°) :

1. SUR LA COMMUNE DE LANCON DE PROVENCE

Les droits et biens immobiliers sis en ladite commune, rue des Alpilles cadastrés section AC numéros n°28 à 35 et 37 à 51 et toutes constructions y édifiées

- **Lot numéro 16**

Règlement de copropriété

Etabli par acte sous seing privé en date à SALON DE PROVENCE du 23 Novembre 1968, le règlement intérieur de la société, étant précisé que ce règlement intérieur se transformerait en syndicat coopératif de copropriété, conformément à l'article 46 des statuts, au cas d'extinction, de dissolution de la société ou encore en cas de retrait partiel d'un sociétaire conformément à l'article 44 sus-visé.

L'original de cet écrit a été déposé au rang des minutes de Maître REYMOND, notaire sus-nommé, suivant acte reçu par Maître BISCARRAT, agissant en qualité d'administrateur de ladite étude, suivant acte reçu par lui le 25 Août 1969, publié à la conservation des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 11 Septembre suivant, Volume 2771 N°14.

Aux termes de cet acte, il a été affecté au lot numéro SEIZE les 387/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes

ORIGINE DE PROPRIETE

acte authentique d'attribution dressé par Maître Vincent COLONNA, notaire, le 29 novembre 2013 de Maître COLONNA publié le 13/12/2013 références *1324P01 2013P11982*

- **Monsieur Gilbert Jean-Luc GRINSTEIN**, né le 06 mai 1958 et **Monsieur Philippe Lazare GRINSTEIN**, né le 13 janvier 1960 sont bénéficiaires chacun pour 25/96èmes,
- **Madame Chantal Stéphanie GRINSTEIN**, née le 8 aout 1962 est bénéficiaire pour 37/96èmes et
- **Monsieur Yahia ZIDAN**, né le **05.05.1944** est bénéficiaire pour 9/96èmes.

SAISI AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur Yahia ZIDAN, né le **05.05.1944** à **BLIDA (ALGERIE)** de nationalité Française, retraité, domicilié 220 boulevard Chave à MARSEILLE (13005) ;

pour lequel domicile est élu à Aix en Provence, Hôtel de Piolenc, 10 rue Thiers, 13100 AIX EN PROVENCE, en l'étude de **Maître Philippe KLEIN**, Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence, y domicilié, qui se constitue sur les présentes et ses suites

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Philippe Lazare GRINSTEIN, né le 13 janvier 1960 à BLIDA (ALGERIE) de nationalité française, demeurant et domicilié 11 rue du 4 septembre à DIJON (21000)

Madame Chantal Stéphanie GRINSTEIN, née le 8 aout 1962 à METZ (57000), demeurant 9 rue Docteur Zamenhof (42000) SAINT ETIENNE

Monsieur Gilbert Jean-Luc GRINSTEIN, né le 06 mai 1958, à BLIDA (ALGERIE) demeurant 14 rue St blaise à ALENCON (61000)

EN VERTU DE :

1. Jugement du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence en date du 14.09.2017
2. acte authentique d'attribution dressé par Maître Vincent COLONNA, notaire, le 29 novembre 2013.

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS (CPC ex, art. R.322-10)

Il sera procédé à la vente judiciaire, à l'audience de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, Impasse des Frères Pratesi, 13090, en un seul lot, de l'immeuble qui sont désignés comme suit dans les

décisions sus-indiquées et plus amplement décrits selon procès-verbal descriptif établi par Maître Laurent SCHELOUCH, Huissier de justice associé de la SAS HUISSIERS REUNIS, dressé le 23 octobre 2020 annexé au présent cahier des conditions de vente :

1. SUR LA COMMUNE DE LANCON DE PROVENCE

Les biens et droits immobiliers, ci-après désignés, - constituant le **SEIZIEME (16^{ème}) LOT** - d'un ensemble immobilier en copropriété, dénommé "RESIDENCE SAINTE ANNE", sis quartier Sainte Anne, rue des Alpilles, comprenant vingt deux pavillons individuels d'habitation, avec jardin privatif et terrain aménagé en voirie et espaces libres, figurant actuellement - quant au sol - au cadastre rénové de ladite commune, savoir :

Section AC numéro 28, lieudit Rés Sainte Anne, pour une contenance de 70 a 11 ca.
 Section AC, numéro 29, lieudit 22 rue des Alpilles, pour une contenance de 7 a 26 ca.
 Section AC, numéro 30, lieudit 21 rue des Alpilles, pour une contenance de 4 a 00 ca.
 Section AC numéro 31, lieudit 20 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 02 ca.
 Section AC, numéro 32, lieudit 19 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 05 ca.
 Section AC, numéro 33, lieudit 18 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 85 ca.
 Section AC, numéro 34, lieudit 17 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 45 ca.
 Section AC, numéro 35, lieudit 16 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 75 ca.
 Section AC numéro 37, lieudit 14 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 38 ca.
 Section AC numéro 38, lieudit 13 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 65 ca.
 Section AC numéro 39, lieudit 12 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 75 ca.
 Section AC numéro 40, lieudit 11 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 80 ca.
 Section AC, numéro 41, lieudit 10 rue des Alpilles, pour une contenance de 4 a 95 ca.
 Section AC numéro 42, lieudit 9 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 80 ca.
 Section AC numéro 43, lieudit 15 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 70 ca.
 Section AC, numéro 44, lieudit 8 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 75 ca.
 Section AC, numéro 45, lieudit 7 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 20 ca.
 Section AC numéro 46, lieudit 6 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 00 ca.
 Section AC numéro 47, lieudit 5 rue des Alpilles, pour une contenance de 3 a 65 ca.
 Section AC numéro 48, lieudit 4 rue des Alpilles, pour une contenance de 4 a 65 ca.
 Section AC, numéro 49, lieudit 3 rue des Alpilles, pour une contenance de 4 a 98 ca.
 Section AC numéro 50, lieudit 2 rue des Alpilles, pour une contenance de 4 a 90 ca.
 Section AC numéro 51, lieudit 1 rue des Alpilles, pour une contenance de 5 a 40 ca.

Contenance totale 1 hectare 78 ares 05 centiares.

- LOT NUMERO SEIZE 1161

1°/ La jouissance exclusive et particulière d'une maison d'habitation de quatre pièces principales.

27 La jouissance exclusive, privative et particulière du terrain sur lequel cette construction est édifiée, d'une superficie d'après règlement de copropriété de 347 m²

37 Et les 387/10.000èmes des parties communes déterminées dans le règlement de copropriété dudit ensemble immobilier

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve

Etant ici précisé que le (ou les biens) objet du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (ou seront) dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE

ORIGINE DE PROPRIETE :

- acte authentique d'attribution dressé par Maître Vincent COLONNA, notaire, le 29 novembre 2013 de Maître COLONNA publié le 13/12/2013 références *1324P01 2013P11982*
- **Monsieur Gilbert Jean-Luc GRINSTEIN**, né le 06 mai 1958 et **Monsieur Philippe Lazare GRINSTEIN**, né le 13 janvier 1960 sont bénéficiaires chacun pour 25/96èmes,
- **Madame Chantal Stéphanie GRINSTEIN**, née le 8 août 1962 est bénéficiaire pour 37/96èmes et
- **Monsieur Yahia ZIDAN, né le 05.05.1944** est bénéficiaire pour 9/96èmes.

ORIGINE ANTERIEURE :

- lent -

L'origine de propriété de l'ensemble immobilier "RESIDENCE SAINTE ANNE" dont dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et attribués est établie du chef de la société "LA RESIDENCE SAINTE ANNE" en l'exposé qui précède.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure trentenaire du terrain sur lequel a été édifié ledit ensemble immobilier, il convient de s'en rapporter à celle qui a été établie dans l'acte de dépôt du 25 août 1969, sus énoncé.

Au surplus, il est précisé ici, que la part sociale numéro DIX NEUF appartient aux Consorts GRINSTEIN par suite des faits et en vertu des actes suivants :

- 2ent - souscription

Monsieur Gilbert GRINSTEIN, ci-après mieux nommé, et Madame Khedoudja TOUIDJ, étaient propriétaire de la part sociale numéro DIX NEUF pour l'avoir souscrite le 22 mars 1969.

- 3ent - Décès de Monsieur Gilbert GRINSTEIN

Monsieur Gilbert GRINSTEIN, en son vivant retraité, demeurant à LANÇON PROVENCE (13680), 16 rue des Alpilles, (né à TUNIS-Tunisie-le 07 Novembre 1935), époux de Madame Khedoudja TOUIDJ, est décédé à MARSEILLE (Bouches du Rhône), où il se trouvait momentanément, le 12 décembre 2009, laissant pour recueillir sa succession :

AJ SON CONJOINT SURVIVANT :

Madame Khedoudja TOUIDJ, retraitée, demeurant à LANÇON PROVENCE (13680), 16 rue des Alpilles, (née à BOUFARIK -Algérie- le 30 Décembre 1924),

. Comme légalement commune en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BLIDA (Algérie) le 14 mai 1960.

Comme donataire de l'universalité des biens meubles et immeubles, droits et actions, mobiliers et immobiliers appartenant au défunt au jour de son décès et composant sa succession, aux termes d'un acte reçu par Maître MAHON, notaire soussigné, le 16 novembre 1998. Ledit acte stipulant, d'une part qu'en cas d'existence au jour du décès d'enfants ou de descendants d'eux acceptant la succession, cette donation serait réduite au choix du donataire à l'une des quotités disponibles permises entre époux, soit en pleine propriété, soit en pleine propriété et en usufruit, soit en usufruit seulement, et d'autre part qu'en cas de décès du donataire avant d'avoir opté cette donation serait considérée comme limitée à l'usufruit de tous les biens.

. Comme légalement héritière, à son choix, soit du quart en pleine propriété soit de la totalité en usufruit de l'universalité des biens dépendant de la succession dont s'agit en vertu de l'article 757 du Code Civil ; sauf à confondre cette vocation légale à la succession avec le bénéficiaire plus étendu de la donation précitée.

Etant ici précisé que Madame GRINSTEIN, née TOUIDJ, étant décédée ainsi qu'il est dit ci-après sans avoir opté, elle est réputée avoir opté pour l'usufruit, tant en vertu des dispositions de l'acte du 16 novembre 1998 susrelaté, qu'en vertu des dispositions de l'article 758-4 du code civil.

ET SES HERITIERS RESERVATAIRES venant par parts égales à la succession conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers, sauf les droits du conjoint survivant, savoir :

- 1 °) Monsieur Gilbert, Jean-Luc GRINSTEIN, susnommé,
 - 2°) Monsieur Philippe, Lazare GRINSTEIN, susnommé,
 - 3°) Et Madame Chantal, Stéphanie GRINSTEIN, susnommée,
- Tous requérants aux présentes.

Ses trois enfants issus de son union avec son conjoint survivant susnommé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître MAHON, notaire à SALON DE PROVENCE, le 14 décembre 2010

4ent - Décès de Madame Khedoudja TOUIDJ

Madame Khadoudja TOUIDJ, susnommée, veuve de Monsieur Gilbert GRINSTEIN, est décédée à LANÇON PROVENCE, le 31 mars 2011, laissant pour recueillir sa succession SES HERITIERS RESERVATAIRES venant à la succession conjointement pour le tout ou divisément dans les proportions suivantes :

- 1°) Monsieur Yahia ZIDAN, susnommé

Héritier pour 3/16èmes de la succession.

Son enfant naturel issu de son union avec Monsieur Rachid ZIDAN.

- 2^U) Monsieur Gilbert, Jean-Luc GRINSTEIN, susnommé.

Héritier pour 3/16èmes de la succession.

- 3°) Monsieur Philippe, Lazare GRINSTEIN, susnommé.

Héritier pour 3/16èmes de la succession.

- 4°) Madame Chantal, Stéphanie GRINSTEIN, susnommée.

Héritier pour 7/16èmes de la succession, en vertu de dispositions testamentaires.

Ses trois enfants légitimes issus de son union avec son conjoint prédécédé Monsieur Gilbert GRINSTEIN.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître MAHON, notaire à SALON DE PROVENCE, le 29 août 2012

Acquisition du terrain :

Aux termes d'un acte reçu par Maître REYMOND, notaire susnommé, le 18 octobre 1968, la société civile coopérative « LA RESIDENCE SAINTE ANNE a acquis de la commune de LANÇON DE PROVENCE la parcelle cadastrée A N°1041, nécessaire à la réalisation de son objet social.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE MILLE FRANCS payé comptant et quittancé dans l'acte dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 7 Décembre 1968 Volume 2418 N°25.

Antérieurement, la parcelle de terrain dont s'agit appartenait à la commune de LANÇON DE PROVENCE, comme en ayant eu la possession à titre de propriétaire, d'une façon paisible, publique et non équivoque depuis des temps immémoriaux.

1/ Constitution de la société :

La société «LA RESIDENCE SAINTE ANNE », société civile coopérative à capital et personnel variables, a été régulièrement constituée, ainsi qu'il en résulte :

. de ses statuts déposés aux minutes de Maître REYMOND, notaire susnommé, le 18 Novembre 1967.

. de l'assemblée générale constitutive de la société du 18 Novembre 1967 et du dépôt au greffe du Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE effectué le 7 décembre 1967.

Le siège social de la société a été fixé à SALON DE PROVENCE, 9 Rue de l'Horloge, depuis transféré 50 rue César Bossy.

Le capital initialement fixé à la somme de mille quatre cents Francs a été augmenté par l'émission de parts nouvelles souscrites en numéraires et libellées entièrement à la souscription.

Sa durée a été fixée à TRENTE ANS à compter du 18 Novembre 1967.

Ses statuts ont été mis en harmonie en vertu de trois assemblées générales ; la première le 11 Mai 1968, la seconde le 23 Novembre 1968 et la troisième le 15 Novembre 1969.

Aux termes desdits statuts, il a été stipulé:

«1°/ La construction au profit de ses membres après démolition des bâtiments existants s'il y a lieu d'un ensemble d'immeuble à usage d'habitation, pour au moins trois quarts de sa superficie sur un terrain à « acquérir et sis à LANÇON DE PROVENCE, Quartier Sainte Anne, cadastré section A n°1041 pour une contenance de un hectare quatre vingt quinze ares quarante sept centiares.

«2°/ La réduction du prix de revient de la construction au bénéfice de ses membres, par l'effort commun de ceux-ci.

«3°/ L'attribution-cession à ses membres, dans des conditions les plus avantageuses des logements ainsi construits.

«4°/ La gestion et l'entretien de cet immeuble, ainsi que la réalisation de tout l'équipement collectif complémentaire à l'usage de ses membres.

«5°/ Et généralement, toutes opérations de caractère non commercial, destinées directement ou indirectement à la réalisation de l'objet ci-dessus, notamment les opérations ayant pour but de faciliter le recours au crédit dont certains coopérateurs pourraient avoir besoin, mais seulement pour payer toutes sommes dont ils sont débiteurs en raison des travaux de construction de l'immeuble social.

«Dans ce cas, la société pourra se porter caution du coopérateur et hypothéquer à la sûreté de la dette de ce dernier, les parties divisées et indivises de l'immeuble social auquel le bénéficiaire du crédit aura vocation».

Sous l'article 10^{ime} «Forme des parts »

« Les parts sont exclusivement nominatives.

« Elles sont représentées par un certificat extrait d'un carnet à souches et revêtues de la signature du Président du Conseil d'Administration et d'un administrateur ».

Sous l'article 1^{ème} «Droits et obligations des coopérateurs»

« Chaque part donne droit à la jouissance d'un local déterminé tant que le titulaire demeure membre de la société.

« L'attribution en propriété des logements aux coopérateurs lors de la dissolution de la société ou en cas de retrait du coopérateur, résultera du tableau de répartition des parts, donnant vocation à un lot déterminé de l'état descriptif de division qui sera soumis à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

« La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les organes de la société.

« Les associés sont tenus des dettes et des engagements sociaux à l'égard des tiers, conformément à l'article 1863 du Code Civil et entre eux, proportionnellement au prorata de leurs droits et engagements »

Sous l'article 44^e «Retrait d'un coopérateur»

«Une fois la construction achevées chaque coopérateur peut demander de se retirer de la société en faisant Procéder à la cession-attribution à son profit :

«1°/ A titre de propriété exclusive et particulière des locaux qui lui sont destinés, dans l'état où ils se trouveront, sans pouvoir élever aucune réclamation au dépens par lui faite».

«2°/ La quote-part des parties communes afférentes à ces locaux, aux termes du règlement de copropriété» .

«3°/ Du droit compris dans la construction et tous avantages restant à recevoir afférent aux locaux attribués».

«Cette demande est faite par lettre recommandée adressée au Conseil d'Administration».

«L'opération a lieu par suite des dispositions du deuxième alinéa de l'article 80 de la loi numéro 63.80 du 7 Février 1953, dite de réduction de capital pour la partie représentant ces apports et à titre de cession pour la partie excédant desdits apports».

«La réduction de capital est constatée selon le cas, soit par le Conseil d'Administration, soit par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

«Elle ne peut être réalisée que si le demandeur a satisfait aux engagements contractés, vis à vis de la société et s'il a effectué ou remboursé le versement intégral de la part qu'il devait fournir en complément du prêt principal.

«Elle doit avoir lieu moyennant la prise en charge par lui du passif social existant à cette époque, autre que le prêt d'aide à la construction, proportionnellement à ses droits.

«Il est précisé qu'à cet égard que les cessionnaires attributaires des locaux ayant donné lieu à l'attribution d'un prêt spécial d'aide à la construction consenti par le COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et le CREDIT FONCIER DE France doivent continuer cette opération pour leur quote-part dans les conditions prévues à l'article ci-après dès présent statuts.

«Toutes dispositions et notamment toutes les obligations résultant de cet article, s'appliquent en cas de retrait d'un sociétaire.

«Le cessionnaire-attributaire est rempli de tous ses droits à l'égard de la société, sans pouvoir faire valoir aucune autre prétention à son encontre.

«Les frais de toutes sortes adressés par cette cession-attribution sont à la charge du cessionnaire-attributaire ; celui-ci est désormais tenu au paiement de la proportion des charges communes lui incombant dans des conditions déterminées par le règlement de copropriété».

Sous l'article 46^e «Syndicat coopératif de copropriété»

«Le retrait d'un coopérateur ou la dissolution de la société entraîne la création d'un syndicat coopératif de copropriété conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Permis de construire

La société coopérative d'habitations « LA RESIDENCE SAINTE ANNE » a obtenu sur le terrain acquis, aux termes de l'acte sus-relaté, un permis de construire régulier portant sur l'édification de VINGT DEUX pavillons individuels d'habitation, suivant arrêté préfectoral du 1^{er} Mars 1968 numéro 13.051.8.89.011.

Achèvement des constructions :

L'ensemble du groupe d'habitation «LA RESIDENCE SAINTE ANNE» a été édifié conformément au dossier de demande de permis de construire ; il a été délivré le 7 Août 1973, sous le numéro 13.051.89.01 1, le certificat de conformité portant sur l'ensemble des VINGT DEUX logements construits par la coopérative.

La présente cession-attribution est possible en raison des décisions prises par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 Mai 1988, confirmant celle du 16 Septembre 1983 autorisant la dissolution de la société après la signature des actes de retrait de tous les coopérateurs.

Etant précisé que la modification de la superficie du lot susceptible d'être attribué aux consorts GRINSTEIN, à l'origine de 347m² résulte du rapport du conseil d'administration du 17 Novembre 1973 et du métré effectué à sa demande par Monsieur TUAIRE, Géomètre expert à SALON DE PROVENCE, les coopérateurs ayant, chacun en ce qui le concerne, acquitté à la société, une indemnité forfaitaire de QUINZE FRANCS du mètre carré d'excédent par rapport aux surfaces ayant servi d'assiette au budget prévisionnel de Mars 1969. En raison de la modification des surfaces par rapport au règlement de copropriété d'origine, le conseil d'administration, sur rapport de Monsieur LESIEUX du 15 décembre 1973, a fait entériner par l'assemblée générale extraordinaire du 18 Mai 1974, à titre de règlement intérieur, la division de l'immeuble social en 100.000èmes des parties privatives, de parties communes et de terrain y afférent, savoir :

LOT 16 : Les 5.440/1 00.000èmes

Etant ici précisé que cette modification de surface n'a pas fait l'objet d'une régularisation aux termes d'un acte authentique contenant modificatif au règlement de copropriété.

En conséquence, le notaire soussigné informe les requérants que cette modification n'est à ce jour pas opposable aux tiers, ce dont il déclare avoir parfaite connaissance.

En vue d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du 16 Septembre 1983 dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée à la minute de l'acte reçu par Maître NICOLAS, notaire susnommé, le 20 Mai 1988, l'ensemble des associés de la société a décidé de procéder à sa liquidation, a désigné le liquidateur de celle-ci et chargé Maître NICOLAS, notaire susnommé, de procéder à cette liquidation.

Suivant acte reçu par Me NICOLAS le 28 Septembre 1988, publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 7 Octobre 1988 Volume 88P N°9365, la société civile coopérative «SAINTE ANNE» a vendu aux époux Gérard ALBENTOSA, une parcelle de terre détachée des espaces communs de la copropriété cadastrée A N°1379.

A la suite de cette cession, l'assiette de la copropriété s'est trouvée désormais cadastrée comme suit:

Commune de LANÇON DE PROVENCE (Bouches du Rhône)

Quartier Sainte Anne

Cadastre : Section A, lieudit «Quartier Sainte Anne» numéros :

1358, pour une superficie de 04a 90ca
 1359, pour une superficie de 04a 98ca
 1360, pour une superficie de 04a 65ca
 1361, pour une superficie de 04a 64ca
 1362, pour une superficie de 06a 00ca
 1363, pour une superficie de 05a 20ca
 1364, pour une superficie de 05a 70ca
 1365, pour une superficie de 03 a 80ca
 1366, pour une superficie de 04a 95ca
 1367, pour une superficie de 04a 80ca
 1357, pour une superficie de 03a 75ca
 1358, pour une superficie de 03a 65ca
 1359, pour une superficie de 05a 38ca
 1360, pour une superficie de 05a 75ca
 1361, pour une superficie de 05a 75ca
 1362, pour une superficie de 03a 45ca
 1363, pour une superficie de 03a 85ca
 1364, pour une superficie de 05a 05ca

1365, pour une superficie de 05a 02ca
 1366, pour une superficie de 04a 00ca
 1367, pour une superficie de 07a 26ca
 1380, pour une superficie de 06a 19ca
 1381, (voie) pour une superficie de 75a 14ca

Cet acte contient l'établissement d'une servitude de passage pour toutes canalisations aériennes et souterraines grevant la parcelle 1381 au profit de la parcelle 1379 vendue.

Suivant acte reçu par Me NICOLAS le 29 Novembre 1989 publié au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 15 Décembre 1989 Volume 89P N°11406, la société civile coopérative «LA RESIDENCE SAINTE ANNE » a vendu à Monsieur et Madame ALBENTOSA, la parcelle A N°1380.

Cet acte contient l'établissement d'une servitude de passage pour canalisations aériennes ou souterraines grevant la parcelle 1381 au profit de la parcelle 1380 vendue.

les origines de propriété antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la Conservation des Hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont données sans aucune garantie et sans que le poursuivant ni son avocat puissent être en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du code des procédures civiles d'exécution qui dispose : « *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.* »

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme devront être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Ils pourront y être également consultés.

Sont cependant annexés au présent cahier des conditions de vente les renseignements d'ores et déjà donnés par la Commune de LANCON DE PROVENCE

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS (CPC ex, art. R.322-10, 5°)

Les présentes clauses seront applicables tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication. Elles auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

RAPPELS :

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, et ce avec effet depuis le 15 juillet 2000 (arrêté préfectoral du 7 juin 2000).

Pour ce qui concerne les dispositions tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et le décret d'application du 3 juillet 2000 conduisent à prendre un arrêté préfectoral lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés dans des zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque créant une zone de surveillance et lutte contre les termites, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001, modifié le 10 août 2001 et ce, avec effet à compter du 1^{er} septembre 2001.

En date du 7 février 2006, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Depuis le 1^{er} novembre 2007, tous les états sont regroupés dans un document unique intitulé « DDT » (dossier de diagnostic technique) intégré dans le PVD et annexé au présent cahier.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

MISE A PRIX (CPC ex., art. R.322-10-5°)

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le colicitant poursuivant, soit :

CENT MILLE EUROS (100.000,00 €) avec faculté de baisse de mise à prix d'un quart en cas de carence d'enchères.

CLAUSES ET CONDITIONS

Les présentes clauses seront applicables tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication. Elles auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

Chapitre Ier – Dispositions générales**Article 1er – Cadre juridique**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

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 les parties 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.

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

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

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 judiciaire 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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 aux vendeurs.

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.

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 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

Article 13 – Versement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 en fournira justificatif au greffe 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être

remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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 portant sur la vente.

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

Article 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Audience d'adjudication

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques sur licitation à l'audience d'adjudication du :

LUNDI 22 FEVRIER 2021 à 9h00

Article 27 - Soumission aux obligations du présent cahier des charges

La vente reste régie par le présent cahier des conditions des charges et notamment les dispositions relatives à la consignation et à la distribution du prix de vente.

Article 28 – Délivrance de la quittance de paiement des frais

Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments de vente.

Si la vente a lieu en plusieurs lots, seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

Article 29 - Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

1. arrêtés préfectoraux
2. Procès-verbal descriptif de l'immeuble et diagnostics techniques,
3. Renseignements délivrés par la Commune de Lacon de Provence
4. Etat hypothécaire
5. Jugement du tribunal de grande instance d'Aix en Provence en date du 14 décembre 2017
6. Acte authentique de Maître COLONNA en date du 29 novembre 2013

Ainsi fait et dressé par Maître Philippe KLEIN Avocat postulant près le tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE, y domicilié 10 rue Thiers, 13100 AIX EN PROVENCE, lequel se constitue sur les présentes et ses suites.

A Aix en Provence, le 07 décembre 2020

ANNEXE 1 – ARRETES PREFECTORAUX

DIRECTION DEPARTEMENTALE
 DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
 SOUS-DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE
 ET DE L'ENVIRONNEMENT
 SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT
 N°00-01

ARRETE

**délimitant les zones à risque d'exposition au plomb
 dans le département des Bouches-du-rhône.**

Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,

Préfet des Bouches-du-rhône,

Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le code de la Santé Publique et notamment ses articles L. 32-5 et R. 32-8 à R.32-12,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb, pris pour l'application de l'article R 32-12 du code de la Santé Publique,

Vu la circulaire DGS/VS3 n° 99-533 UHC/QC/18 n° 99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme,

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène en sa séance du 23 mars 2000,

Vu les avis des conseils municipaux des communes du département des Bouches-du-Rhône sollicités le 24 décembre 1999 et qui se sont prononcés sur le projet d'arrêté,

Vu les avis des établissements publics de coopération intercommunale ayant compétence en matière de logement, sollicités le 24 décembre 1999,

Sur proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

ARRETE

Article 1er : L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Article 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susmentionnés.

Article 3 : Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

Article 4 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état mentionné au premier alinéa de l'article 2 n'est pas annexé aux actes susmentionnés.

Article 5 : Lorsque l'état annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le préfet.

Article 6 : Une note d'information, conforme au modèle pris par arrêté ministériel, sera annexée à tout état des risques d'accessibilité, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtement contenant du plomb.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une copie du présent arrêté sera transmise:

- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône,
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Tarascon,
- aux maires des communes du département des Bouches-du-Rhône, pour affichage pendant un mois.

Pour le Préfet,

le Secrétaire Général,

24 MAI 2000

DIRECTION DEPARTEMENTALE

DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

SOUS-DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

ET DE L'ENVIRONNEMENT

SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT

ARRETE

portant modification de l'arrêté en date du 24mai 2000

délimitant les zones à risque d'exposition au plomb

dans le département des Bouches-du-Rhône.

Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,

Préfet des Bouches-du-Rhône,

Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le code de la Santé Publique et notamment ses articles L. 32-5 et R. 32-8 à R. 32-12,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb, pris pour l'application de l'article R 32-12 du code de la Santé Publique,

Vu la circulaire DGS/VS3 n° 99-533 UHC/QC/18 n° 99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme,

Vu l'arrêté du 24 mai 2000 délimitant les zones à risque d'exposition au plomb dans le département des Bouches-du-Rhône,

Sur proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

ARRETE

Article Unique : l'article 7 de l'arrêté du 24 mai 2000 est complété par un troisième alinéa ainsi rédigé:

« le présent arrêté prend effet à compter du 15 juillet 2000. »

Pour le Préfet,

le Secrétaire Général,

07 JUIN 2000

Liberté . Egalité . Fraternité
REPUBLICQUE FRANCAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES DU RHONE

<p>ARRÊTÉ INSTITUANT SUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE UNE ZONE DE SURVEILLANCE ET DE LUTTE CONTRE LES TERMITES</p>

Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,

Préfet des Bouches-du-Rhône,

Officier de la Légion d'Honneur,

Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;

Vu le décret n 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble ;

Vu le code pénal et notamment les articles 121-2, 131-41 et 132-11 ;

Vu les résultats de la consultation engagée auprès des communes des Bouches-du-Rhône le 14 mai 2001 ;

Vu le rapport du directeur départemental de l'équipement ;

CONSIDÉRANT que les données actuellement disponibles font ressortir que l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme ;

CONSIDÉRANT la nécessité d'éviter, par des actions préventives et curatives, la propagation et l'extension des zones infestées;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1er : Une zone de surveillance et de lutte contre les termites est créée sur l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône.

Article 2 : En cas de vente d'un immeuble bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

L'état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Article 3 : Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge adressée au maire de la commune de situation de l'immeuble. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe aux propriétaires. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes dans les copropriétés.

Elle est datée, signée par le déclarant et identifie l'immeuble.

La non observation de cette obligation est punie des peines prévues pour les contraventions de la 5ème classe.

Article 4 : En cas de démolition totale ou partielle, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge adressée au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

Le fait de ne pas avoir exécuté l'incinération ou le traitement est puni des peines prévues pour les contraventions de la 5ème classe.

Article 5 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant trois mois dans les mairies.

Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans des

Article 6 : Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône,
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Tarascon,
- aux maires des communes du département des Bouches-du-Rhône, pour affichage pendant trois mois.

Article 7 : Le présent arrêté prend effet à compter du 1er septembre 2001.

Marseille le 19 Juillet 2001,

Le Préfet des Bouches-du-Rhône,

Yvon OLLIVIER

Liberté . Egalité . Fraternité
REPUBLICQUE FRANCAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES DU RHÔNE

ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ EN DATE DU 19 JUILLET 2001 INSTITUANT SUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE UNE ZONE DE SURVEILLANCE ET DE LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur,

Préfet des Bouches-du-Rhône,

Officier de la Légion d'Honneur,

Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;

Vu le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites;

Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble ;

Vu le code pénal et notamment les articles 121-2, 131-41 et 132-11 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 instituant sur l'ensemble du territoire des Bouches-du-Rhône une zone de surveillance et de lutte contre les termites ;

Vu la demande expresse formulée le 8 août 2001 par :

- le président de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône,
- le président de la chambre régionale PACA de la Fédération Nationale de l'Immobilier,
- la présidente adjointe de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens,
- le président de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs des Bouches-du-Rhône,
- le président de l'Observatoire Immobilier de Provence, le vice-président de la Chambre syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Marseille et des Bouches-du-Rhône - U.N.P.I. ;

CONSIDÉRANT la nécessité de permettre aux professionnels d'organiser la prise en compte des avant-contrats ainsi que les moyens existants pour réaliser les expertises et dresser les états parasitaires ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : l'article 7 de
l'arrêté du 19 juillet 2001 est modifié et complété comme suit : « le présent arrêté prend effet à compter du 1er septembre 2001, sauf pour les actes de vente réitérant les avant-contrats signés avant le 23 juillet 2001, pour lesquels la date d'effet est fixée au 1er octobre 2001 ».

Article 2 : Le secrétaire
général de la préfecture, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant trois mois dans les mairies.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône,
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Tarascon,
- aux maires des communes du département des Bouches-du-Rhône, pour affichage pendant trois mois.

Marseille, le 10 AOUT 2001

Pour le Préfet,
le secrétaire Général,

Emmanuel BERTHIER

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

CABINET
Service Interministériel Régional
des Affaires Civiles et Économiques
de Défense et de la Protection Civile
Pôle de compétences Risques

Réf : IAL-001

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS
ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS DANS LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,
Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet,

ARRÊTE

Article 1

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes des Bouches-du-Rhône listées en annexe du présent arrêté.

Article 2

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations.

Ce dossier et les documents de référence sont consultables en préfecture, en sous-préfecture et à la mairie concernées. Ils permettent d'établir l'état des risques, annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente ou d'achat, aux contrats de vente et aux contrats de location écrits.

Article 3

La liste des communes et les dossiers communaux d'informations seront mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement.

Article 4

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune où se situe le bien. Ces arrêtés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées. La liste de ces arrêtés est accessible depuis le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr.

Article 5

Ces deux obligations d'information des acquéreurs et locataires sur les risques affectant le bien immobilier et sur les sinistres, s'appliquent à compter du 1er juin 2006.

Article 6

Une copie du présent arrêté et de la liste des communes qui lui est annexée est adressée à la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône et mentionné dans le journal : La Provence.

Il sera également accessible depuis le site Internet de la préfecture : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

Il en sera de même à chaque mise à jour.

Article 7

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs des services déconcentrés de l'État de niveau régional ou départemental et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 7 février 2006

Christian FREMONT

Annexe à l'arrêté préfectoral n°IAL-001 du 7 février 2006 dressant la liste des communes des Bouches-du-Rhône où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs.

Code INSEE	Nom de la Commune	Code INSEE	Nom de la Commune
13001	Aix-en-Provence	13061	Saint-Pierre-de-Mézoargues
13002	Allauch	13062	Mimet
13003	Alleins	13063	Miramas
13004	Arles	13064	Mollégès
13005	Aubagne	13065	Mouriès
13006	Auraille	13066	Noves
13007	Auriol	13067	Orgon
13008	Aurons	13068	Paradou
13009	La Barben	13069	Pélissanne
13010	Barbentane	13070	La Penne-sur-Huveaune
13011	Les Baux-de-Provence	13071	Les Pennes-Mirabeau
13012	Beaurecueil	13072	Peynier
13013	Belcodène	13073	Peypin
13014	Berre-l'Étang	13074	Peyrolles-en-Provence
13015	Bouc-Bel-Air	13075	Plan-de-Cuques
13016	La Bouilladisse	13076	Plan-d'Orgon
13017	Boulbon	13077	Port-de-Bouc
13018	Cabannes	13078	Port-Saint-Louis-du-Rhône
13019	Cabriès	13079	Puylobier
13020	Cadolive	13080	Puy-Sainte-Réparate
13021	Carry-le-Rouet	13081	Rognac
13022	Cassis	13082	Rognes
13023	Ceyreste	13083	Rognonas
13024	Charleval	13084	La Roque-d'Anthéron
13025	Châteauneuf-le-Rouge	13085	Roquefort-la-Bédoule
13026	Châteauneuf-les-Martigues	13086	Roquevaire
13027	Châteaurenard	13087	Rousset
13028	La Ciotat	13088	Rove
13029	Cornillon-Confoux	13089	Saint-Andiol
13030	Cuge-les-Pins	13090	Saint-Antonin-sur-Bayon
13031	La Destrousse	13091	Saint-Cannat
13032	Eguilles	13092	Saint-Chamas
13033	Ensuès-la-Redonne	13093	Saint-Estève-Janson
13034	Eygalières	13094	Saint-Etienne-du-Grès
13035	Eyguières	13095	Saint-Marc-Jaumegarde
13036	Eyragues	13096	Saintes-Maries-de-la-Mer
13037	La Fare-les-Oliviers	13097	Saint-Martin-de-Crau
13038	Fontvieille	13098	Saint-Mitre-les-Remparts
13039	Fos-sur-Mer	13099	Saint-Paul-lès-Durance
13040	Fuveau	13100	Saint-Rémy-de-Provence
13041	Gardanne	13101	Saint-Savournin
13042	Gémenos	13102	Saint-Victoret
13043	Gignac-la-Nerthe	13103	Salon-de-Provence
13044	Grans	13104	Sausset-les-Pins
13045	Graveson	13105	Sénas
13046	Gréasque	13106	Septèmes-les-Vallons
13047	Istres	13107	Simiane-Collongue
13048	Jouques	13108	Tarascon
13049	Lamanon	13109	Tholonet
13050	Lambesc	13110	Trets
13051	Lançon-Provence	13111	Vauvenargues
13052	Maillane	13112	Velaux
13053	Mallermort	13113	Venelles
13054	Marignane	13114	Ventabren
13055	Marseille	13115	Vernègues
13056	Martigues	13116	Verquières
13057	Mas-Blanc-les-Alpilles	13117	Vitrolles
13058	Maussane-les-Alpilles	13118	Coudoux
13059	Meyrargues	13119	Carnoux-en-Provence
13060	Meyreuil		

