VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, Département des Bouches du Rhône

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, Département des Bouches du Rhône, a tranché en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à ***MARSEILLE*** *(Bouches-Du-Rhône) 13004 dénommé « City'in Marseille Chartreux » élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 12 étages, cadastré*

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
816	*H*	*208*	*40 boulevard du Maréchal Juin*	*00ha 07a 53ca*

Désignation des BIENS sis au 27 boulevard du Maréchal Juin :

Lot 10 *: soit* ***un studio*** *situé au 2ème étage du bâtiment, portant le numéro 021 sur le plan architecte, composé d'une pièce principale avec kitchenette et d'une salle d'eau avec WC,*
Et les 71/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

À l'encontre de

©AVOVENTES.FR

Aux requêtes, poursuites et diligences de

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384.006.029 (SIRET 384 006 029 01660), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO de la SELARL PROVANSAL-AVOCATS ASSOCIES, Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, y demeurant 43-45 rue Breteuil 13006 MARSEILLE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLÉAUME Avocat associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLÉAUME JOUSSEMET, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République 69001 LYON tel : 04.78.28.59.17 fax : 04.72.00.05.90 - Toque n° 673.

Suivant commandement du ministère de la SELARL CHASTAGNARET ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, huissiers de justice à LYON (69006), y demeurant 45 rue Vendôme, en date du 21 juillet 2021.

En vertu et pour l'exécution de :

de la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 03.09.2014 par Maître Christophe SARDOT, Notaire Associé de la Société dénommée "*Yves TOUZET, François BREMENS, Odile FONTVIEILLE, Christophe SARDOT, Vincent SÉRIS et Christine BELLON BESSE, notaires associés, anciennement CHAINE et Associés, Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial sis à LYON (6ème), 139, rue Vendôme*," contenant

1°/ PRET par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à [redacted] d'un montant de 104 874,03 €, remboursable en 300 échéances mensuelles d'amortissement de 542,05 € (568,27 € assurance incluse) au taux annuel proportionnel de 3,8 % et Taux Effectif Global de 4,44%.

2°/ **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE** au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES par [redacted] sur les biens et droits immobiliers présentement saisis publiés au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 23.10.2014 Volume 2014 V n°4845

Pour avoir paiement de la somme de :

Somme due à la déchéance du terme le 23.02.2021	
- Echéances échues impayées du 05.07.2020 au 05.02.2021	3 886,13 €
- Capital restant dû au 05.02.2021	103 694,10 €
- Indemnité de déchéance du terme	7 258,59 €
TOTAL DU AU 23.02.2021	**114 838,82 €**

Outres intérêts postérieurs au taux de 2,99%

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1) La constitution de Maître Thomas D'JOURNO, Avocat associé de la SELARL PROVANSAL – AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de MARSEILLE, y

demeurant 43-45 rue Breteuil à 13006 MARSEILLE, pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES avec élection de domicile en son cabinet.

2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE ;

7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE siégeant Palais Monthyon, Place Monthyon 13281 MARSEILLE ;

12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de

l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 20 septembre 2021, Volume 2021 S n° 99.

Le 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE a délivré le 26 mai 2021 un état hypothécaire hors formalité et le 21 septembre 2021 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 15 novembre 2021 délivré par la SELARL CHASTAGNARET ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, huissiers de justice à LYON (69006), y demeurant 45 rue Vendôme, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES **a fait délivrer à** [redacted] **assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour le 11 janvier 2022 à 9 heures 30, Salle Borely, rez-de-chaussée.**

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

49 000,00 €
QUARANTE NEUF MILLE EUROS

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à ***MARSEILLE*** *(Bouches-Du-Rhône) 13004 dénommé « City'in Marseille Chartreux » élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 12 étages, cadastré*

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
816	H	208	40 boulevard du Maréchal Juin	00ha 07a 53ca

Désignation des BIENS sis au 27 boulevard du Maréchal Juin :

Lot 10 *: soit* ***un appartement*** *situé au niveau R+2 du bâtiment, portant le numéro 021 sur le plan architecte, composé d'un séjour/cuisine et d'une salle d'eau avec water-closet,*
Et les 71/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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.

Etant précisé qu'il résulte du titre de propriété tel que retranscrit ici :

« ***CONDITIONS SPECIFIQUES A UNE ACQUISITION DANS UNE "RESIDENCE AVEC SERVICES"***

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination principale est ***UNE RESIDENCE AVEC SERVICES.***

En même temps que son contrat de réservation, ***l'ACQUEREUR*** *aux présentes a signé un bon de commande de mobilier sous l'intitulé "kit meubles"(l°).*

Dans ce même contrat de réservation, il a été prévu que ***l'ACQUEREUR*** *devait signer concomitamment aux présentes un contrat de bail commercial de biens immobiliers meublés au profit d'un exploitant (2°).*

1°) Signature d'un bon de commande de mobilier

Devant s'agir de location meublée, l'ACQUEREUR aux présentes sait qu'il doit garnir les locaux qu'il donne à bail du mobilier nécessaire à leur exploitation. A cet effet, un "Kit meubles" a été signé par l'ACQUEREUR aux présentes, concomitamment à son contrat de réservation.

Un exemplaire de ce "kit meubles[1]" demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

2°) Signature d'un contrat de bail commercial

1/ - ***L'ACQUEREUR*** *s'est obligé à donner à bail commercial les biens et droits immobiliers acquis aux termes des présentes, équipés et meublés, à une société exploitante ou à un gestionnaire.*

Il résulte du contrat de réservation régularisé entre les parties que la présente vente est soumise à la condition essentielle et déterminante que ***l'ACQUEREUR*** *régularise concomitamment aux présentes, le bail commercial au profit d'une société exploitante ou à un gestionnaire.*

*Précision étant ici faite qu'un projet du bail, a été communiqué à l'****ACQUEREUR*** *lors de la signature de son contrat de réservation, comme figurant en annexe dudit avant-contrat.*

Cependant, contrairement aux stipulations du contrat de réservation, les parties conviennent expressément que le contrat de bail commercial entre ***l'ACQUEREUR*** *et la société exploitante sera régularisé directement entre elles, sans l'intervention du notaire soussigné, postérieurement aux présentes, le tout sous leur entière responsabilité.*

Ce bail sera consenti et accepté pour une durée de 9 ans sans possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

S'agissant d'une location meublée, l'ACQUEREUR aux présentes pourra bénéficier, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires, du statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP).

L'ACQUEREUR *aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.*

II/ - Aux termes du contrat de bail, la société exploitante s'engagera auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle, dans les conditions prévues par

l'article 261D — 4° -b du code général des impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du bail la T.V.A.

*En conséquence, **l'ACQUEREUR** pourra bénéficier de l'assujettissement à la T.V.A sur les locations (dès lors également qu'il remplira les conditions nécessaires), et donc de sa récupération.*

*Informations de **l'ACQUEREUR***

*Pour information de **l'ACQUEREUR,***

*a) les dispositions des **articles 261 D 4° du CGI,** visé ci-dessus, et **293 FI et II** sont rapportées ci-après :*

- article 261 D 4°:

« Sont exonérées de la TVA...

« 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf uns à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.

d Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme. »

*- **article 293 F :***

« I - Les assujettis susceptibles de bénéficier de la franchise mentionnée à l'article 293 B peuvent opter pour le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Il - Cette option prend effet au premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée.

Elle couvre obligatoirement une période de deux années, y compris celle au cours de laquelle elle est déclarée... »

b) et les précisions qui suivent lui sont communiquées :

- ***l'ACQUEREUR,*** *s'il n'est pas domicilié fiscalement dans l'Union Européenne, doit pour bénéficier du remboursement de TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.*

- en cas de cession ou d'apport des biens objet des présentes jusqu'au commencement de la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, ***l'ACQUEREUR*** *sera tenu de procéder aux reversements de la TVA prévus par l'article 207 III 1 de l'annexe II du Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun. Cette fraction est égale au montant de la*

- déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis, sauf application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

-- des sanctions pour non-respect par l'ACQUEREUR de ses engagements, consistant en la remise en cause de l'imposition à la TVA de l'opération depuis l'origine, seront appliquées par l'administration fiscale.

*-Déclarations de l'**ACQUEREUR** et du **VENDEUR***

*-**L'ACQUEREUR** déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la TVA sur ces locations et notamment que le preneur a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services selon les modalités et conditions prévues par l'instruction susvisée.*

*-**L'ACQUEREUR** s'engage à effectuer une déclaration d'existence auprès du Service des Impôts compétents et à opter (dans la mesure où il est susceptible de bénéficier des franchises de l'article 293 B du Code Général des Impôts) pour l'assujettissement des loyers à la TVA, conformément à l'article 293 FI et II du Code Général des Impôts.*

-Il déclare être parfaitement informé que cette option doit être adressée impérativement à la Recette des Impôts compétente, selon la situation des immeubles loués, dans un délai de QUINZE (15) jours suivant l'acte notarié.

*-**L'ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de ces obligations et plus spécialement des termes dans lesquels elles sont retranscrites dans le bail sous seing privé conclue avec la société exploitante.*

*-**L'ACQUEREUR** déclare également faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance et du maintien effectif au travers dudit bail de l'activité économique de résidence avec services.*

-Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix- neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement.

- *De son côté, le **VENDEUR** déclare ne prendre aucun engagement quant à l'exploitation ou à sa continuation, ni quant au maintien du régime Fiscal actuellement en vigueur et s'oblige uniquement, en ce qui le concerne, à a33umcr les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de vendeur.*

3°) Mandat conféré à la [redacted]

*En tant que de besoin, **l'ACQUEREUR** confirme le mandat conféré à la société IMMO KIP dont le siège est situé PARIS (75008) 37, rue d'Amsterdam, ou tout autre société que le VENDEUR lui substituerait, à l'effet d'effectuer la mission définie dans ce document, et notamment la demande de remboursement de crédit de T.V.A. grevant l'acquisition objet des présentes et le mobilier, et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.*

*Le mandat ainsi donné à cette société ne conférera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal. Ce mandat pourra concerner tant la récupération de TVA que les modalités de déclaration fiscales des revenus dégagés par les biens et droits immobiliers objets des présentes. **L'ACQUEREUR** déclare avoir à ce jour fixé les modalités et l'étendue du mandat directement avec le mandataire.*

***L'ACQUEREUR** s'interdit de faire quoi que ce soit qui gênerait, retarderait ou qui rendrait impossible la demande qui sera faite en vertu des pouvoirs ci-dessus visés. Notamment, il s'oblige à conférer à l'Administration Fiscale toutes garanties que celle-ci exigerait sous peine de déchéance des délais de paiement fixés aux présentes. Enfin, **l'ACQUEREUR** s'oblige en tant que de besoin à régulariser toutes demandes ou toutes pièces qui seraient nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux et ce dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.*

AVERTISSEMENT - FORMALITES FISCALES -BIC -TVA

***L'ACQUEREUR** reconnaît être parfaitement informé de la nécessité de respecter le délai de **quinze jours** à compter des présentes pour accomplir l'ensemble des formalités fiscales inhérentes à l'opération objet des présentes, tant en matière de BIC que de TVA.*

***L'ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître le détail de ces formalités et en faire son affaire personnelle dès lors qu'il n'aurait pas mandaté un professionnel comptable ou autre, pour les accomplir.*

USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DES APPARTEMENTS ET SPECIALEMENT DES LOCAUX DE SERVICES

*Chaque **ACQUEREUR,** du fait de son acquisition, s'oblige à adhérer ou souscrire aux droits et obligations qu'entraîne l'existence de services spécifiques rendus sous forme de prestations communes à chaque lot privatif d'habitation. L'existence et futilité de ces services sont déterminantes pour la jouissance de chacun de ces lots, car, en l'absence de ces prestations, il n'aurait pas été procédé à l'acquisition des lots concernés. En conséquence, chaque copropriétaire s'oblige à faire respecter par ses locataires*

ou ayants droit les mêmes obligations.

Les activités de service ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions prévues au règlement de copropriété et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans les locaux. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif de services, auquel ils sont destinés ; seul un changement de nature du service résidentiel pourra être effectué, dans le respect de la destination générale de l'immeuble. En aucun cas, ils ne devront être affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité professionnelle ou industrielle. »

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MONGIN notaire à MARSEILLE le 13.06.2014, publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 03.07.2014 volume 2014 P n°3925 avec attestation rectificative du 29.09.2014, publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 08.10.2014 volume 2014 P n°5691.

Selon acte en date du 27 août 2021, la SCP MASCRET FORNELLI VERSINI, huissiers de justice à MARSEILLE, y demeurant 71 boulevard Oddo, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral délivrés par le Centre des Impôts Foncier de MARSEILLE sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Année de construction : 2016

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à [redacted] ensuite de l'acquisition faite de la [redacted] au terme d'un acte reçu par Maître MONGIN, Notaire Associé à Marseille en date du 23.09.2014 publiée au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 16.10.2014 Volume 2014 P n°5897

Antérieure

Ainsi qu'il résulte de l'acte reçu par Maître MONGIN, le 23 septembre 2014, la propriété antérieure des biens saisis est la suivante :

« la parcelle formant l'assiette de l'immeuble à édifier, détachée de la parcelle 816 H numéro 170 appartient à la [redacted] comparante, par suite de l'acquisition que cette société en a faite, de :

Suivant acte reçu par Maître renaud MONGIN, notaire à MARSEILEL, le 13 juin 2014,
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte. »
Une expédition de cet acte a été publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 08 août 2014, Volume 2014 P 4705.

« ORIGINE ANTERIEURE

Originairement, la parcelle 816 H numéro 170 dépendait de la [redacted] susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, pour le compte de la communauté, de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître VIGNAL, notaire susnommé le 03 octobre 2005.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte notamment au moyen d'un prêt à ce jour intégralement remboursé.
La mainlevée de l'inscription prise en garantie de l'emprunt est actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1.
Une expédition de ce t acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 02 novembre 2005, Volume 2005 P numéro 7381.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Plus antérieurement, les [redacted] susnommés, étaient propriétaires de ce bien par suite des faits et actes suivants :

-Acquisition du 27 novembre 1958
Initialement, l'immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé ent[redacted] en avait faite seul pour le compte de la communauté,
Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier LAUGIER, lors notaire à MARSEILLE, le 02 novembre 1958 de[redacted]

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé partie comptant et partie à terme au plus tard le 30 avril 1959 sans intérêt depuis intégralement réglée, l'inscription de privilège de vendeur prise ne garantie ayant été radiée le 03 juin 1959.
Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 16 décembre 1958 volume 2737 numéro 20.

A- Décès de [redacted]

[redacted]

Décédé à MARSEILLE le 31 décembre 1989 en l'état d'une donation entre époux reçue pat Maître LAUGIER, lors notaire à MARSEILLE le 5 décembre 1967 enregistrée après décès, aux termes de laquelle il avait fait donation à son épouse de la plus forte quotité disponible entre époux.
Laissant pour recueillir sa succession :
[redacted]
-[redacted]
[redacted]

Donataire en vertu de l'acte de donation susvisé, usufruitière légale du quart aux termes de l'article 757 du Code Civil,
-Et pour seuls héritiers à réserve et de droit : ses deux enfants issus de son union avec le conjoint survivant : [redacted] *tous deux susnommés à concurrence de chacun pour moitié.*
Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 25 juin 1990.
Aux termes d'un acte dressé par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 25 juin 1990 le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit des biens composant la succession du défunt.
La transmission par décès desdits biens a été constatée aux termes d'une attestation de propriété immobilière dressée par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 25 juin 1990, dont une expédition a été publiée au service de la publicité Foncière de MARSEILLE 1 les 22 août et 26 octobre 1990, Volume 1990 P numéro 4925.
Et une attestation rectificative datée du 26 octobre 1990 a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILEL 1 le 26 octobre 1990, Volume 1990 P numéro 6380.

C-Donation entre vifs du 12 mai 2003
Aux termes d'un acte dressé par Maître Jean-Paul DECORPS, notaire à MARSEILLE, le 12 mai 2003
[redacted] *tous deux susnommés.*
De la moitié en nue-propriété des biens objet des présentes, s'en réservant l'usufruit sa vie durant.
Etant précisé ici que ces enfants étaient déjà nus-propriétaires indivis de l'autre moitié de ces biens pour les avoir recueillis dans la succession de leur père ainsi que dit ci-dessus.
L'usufruit de [redacted] *s'est éteint par suite de son décès survenu à MARSEILLE le 19 août 2003 ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Paul DECORPS, notaire à MARSEILLE le 13 octobre 2003.*

ORIGINE ENCORE PLSU ANTERIEURE
Plus antérieurement encore, ce bien appartenait personnellement à [redacted] *susnommée par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite seule, alors mariée sous le régime de la séparation de bien, de :*
[redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître François ARTIERES, lors notaire à MILLAU, 26 août 1942.
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 220 000,00 Francs (anciens), payé comptant et quittancé dans l'acte.
Une expédition de cet acte a été transcrite au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 le 05 septembre 1942, Volume 1313 numéro 21. »

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est le cabinet SGIT GESTION, Les Pléiades I, 860 rue René Descartes, CS 40362 à 13799 AIX EN PROVENCE Cedex 3.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Conformément à l'acte reçu par Maître MONGIN, le 23 septembre 2014, « *il résulte du règlement de copropriété susvisé ce qui suit, littéralement retranscrit :*

« CREATION DE SERVITUDE

Compte tenu notamment de la division parcellaire ci-dessus constatée, et pour les besoins des deux fonds issus de la division, il est ci-après créé les servitudes réciproques de passages exclusivement en tréfonds de canalisations et de réseaux divers, ainsi qu 'une servitude d'écoulement des eaux pluviales.

1/SERVITUDES DE PASSAGE RECIPROQUES EN TREFONDS DE CANALISATIONS ET DE RESEAUX DIVERS SOUTERRAINS

A - Servitude sur la parcelle H 208 de 753m² au profit de la parcelle H 209 de 26Im²

Il est ici créé au profit de la parcelle H 209 sur la parcelle H 208 une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds de toutes canalisations, gaines ou réseaux divers, qui s'exercera à l'endroit le moins dommageable sur le fonds servant.
Il est ici précisé :

- que les frais de création cette servitude seront à la charge exclusive du fonds dominant,

- que les frais d'entretien de cette servitude seront partagés par parts égales entre les propriétaires des fonds servant et dominant.

- que les frais d'installation de nouveau réseaux, canalisations ou gaines seront la charge du fonds dominant, qui devra faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux, de manière à n'apporter au propriétaire du fonds servant que le minimum de nuisances.
En cas de détérioration apportée à ces canalisations ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant ou du fonds dominant, le responsable devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

DESIGNA TION DU FONDS SERVANT
La parcelle cadastrée section H numéro 208
Référence de publication de ce fonds
Le fonds servant appartient à [redacted] *par suite du présent acte.*

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT
La parcelle cadastrée section H numéro 209
Référence de publication du fonds dominant
Le fonds dominant appartient à [redacted] *susnommés, par suite de l'acte ci-dessus relaté au paragraphe EFFET RELATIF.*

Absence d'indemnité
La présente constitution de servitude est consentie à litre purement gratuit.

Evaluation de la servitude
Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (I50,00€).

B - Servitude sur la parcelle H 209 de 261m³ au profit de la parcelle H 208
de 753m³
Il est ici créé au profit de la parcelle H 208 sur la parcelle H 209 une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds de toutes canalisations, gaines ou réseaux divers, qui s'exercera à l'endroit le moins dommageable sur le fonds servant.
Il est ici précisé :
- que les frais de création cette servitude seront à la charge exclusive du fonds dominant,
- que les frais d'entretien de cette servitude seront partagés par parts égales entre les propriétaires des fonds servant et dominant.
- que les frais d'installation de nouveau réseaux, canalisations ou gaines seront la charge du fonds dominant, qui devra faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux, de manière à
n 'apporter au propriétaire du fonds servant que le minimum de nuisances. En cas de détérioration apportée à ces canalisations ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant ou du fonds dominant, le responsable devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

DESIGNA TION DU FONDS SERVANT
La parcelle cadastrée section H numéro 209

Référence de publication de ce fonds
Le fonds servant appartient à [redacted] par suite de l'acte ci-dessus relaté au paragraphe EFFET RELATIF.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT
La parcelle cadastrée section H numéro 208
Référence de publication du fonds dominant
Le fonds dominant appartient à la [redacted] ci-dessus identifiée, par suite du présent acte.

Absence d'indemnité
La présente constitution de servitude est consentie à titre purement Gratuit

Evaluation de la servitude
Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00F).

2/SERVITUDE D'ECOULEMENT DES EA UX PL UVIA LES
Les eaux pluviales découlant naturellement du fonds appartenant à [redacted] tombent sur celui restant appartenir à [redacted] tous susnommés, puis s'échappent dans le réseau public figurant sur le Boulevard de la Fédération.
[redacted] consentent en tant que de besoin à recevoir sur leur fonds, à compter de ce jour, les eaux pluviales venant de la propriété appartenant à la [redacted]
C'est en ce sens qu'il est ici créé au profit de la parcelle H 208 dë 753m², sur la parcelle El 209 de 261m², une servitude réelle et perpétuelle d'écoulement des eaux pluviales.

Le propriétaire du fonds servant s'engage pour l'avenir à ne rien faire qui puisse constituer un obstacle à l'écoulement normal des eaux pluviales, se réservant toutefois le droit d'en user et d'en disposer selon ses besoins, Le propriétaire du fonds dominant s'engage à ne pas retenir sur son fonds les eaux pluviales et à les laisser s'écouler naturellement sur le fonds servant,
Le propriétaire du fonds dominant s'engage à ne pas entreprendre dans l'avenir quoi que ce soit qui puisse être considéré comme une aggravation, pour le fonds servant, de la servitude d'écoulement des eaux pluviales.

DESIGNA TION DU FONDS SER VA NT
La parcelle cadastrée section H numéro 209
Référence de publication de ce fonds
Le fonds servant appartient à [redacted] par suite de l'acte ci-dessus relaté au paragraphe EFFET RELATIF.

DESIGNA TION DU FONDS DOMINANT
La parcelle cadastrée section H numéro 208
Référence de publication du fonds dominant
Le fonds dominant appartient à [redacted] ci-dessus identifiée, par suite du présent acte.

Absence d'indemnité
La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00€). »

Une expédition de l'acte « VENTE + DIVISION+SERVITUDES » en date du 13 juin 2014 a été publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 08 août 2014, Volume 2014 P n°4705 et acte rectificatif en date du 11 juin 2015 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 16 juin 2015 Volume 2015 P n°3305 et état descriptif de division + règlement de copropriété en date du 23 mars 2015 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 16 avril 2015 Volume 2015 P n°2093.

(Cf. état hypothécaire hors formalités)

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par le cabinet ROB DIAGS, la surface habitable est de 20,57m².

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique s'agissant de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et l'état des risques et pollutions.

Le diagnostic de performance énergétique fera l'objet d'un dire ultérieur

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens et droits immobiliers saisis font l'objet d'un bail commercial d'une période de 9 ans ferme signé avec la société ODALYS dont le siège social est situé Parc de la Duranne, 655 avenue René Descartes à AIX EN PROVENCE et que le loyer annuel est de 3 440,00 € HT payable trimestriellement, à terme échu, au 10 du mois suivant

(Cf. Bail ci-annexé)

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermiers

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- 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.

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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par

l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – État 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, la partie saisie ou ses créanciers 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.

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Préemption 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 6 – 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 8 – 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 9 – 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 restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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 10 – 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 11 – 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 du débiteur saisi, 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre 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 aux créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – 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 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueursont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas

de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – 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 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 vente, 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 17 – 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 18 – 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 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 – 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 portant sur la vente forcée.

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 forcée.

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 22 – Titres de propriété

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou 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.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre

définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – 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 27 – Immeubles 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 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 1er 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.

Ainsi fait et dressé par Me Thomas D'JOURNO
Avocat poursuivant

A MARSEILLE **le**

AVOVENTES.FR-AVOVENTES-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES

ANNEXES PROCEDURALES

1. **Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**

2. **Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**

3. **Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. **Matrice**
2. **Plan cadastral**
3. **Diagnostics**
4. **Bail**