

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

Auxquelles seront adjugés en un seul lot, 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 :

Un ENSEMBLE DE LOCAUX constitué par les lots de copropriété numéros 10, 21 et 22, comprenant actuellement :

- * deux unités de locaux à usage de bureaux situées au rez-de-chaussée,
- * un placard technique situé au rez-de-chaussée,
- * et trois appartements, avec dégagements, situés à l'étage,

Ainsi que la MOITIE INDIVISE d'une CAGE D'ESCALIER AVEC PALIER constituée par le lot de copropriété lot numéro 20,

Dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (14^{ème}), quartier Bon Secours, 4 chemin de Gibbes, boulevard Bon Secours, traverse de l'Huilerie, et 164 boulevard de Plombières, cadastré lieudit « 4 CHE DE GIBBES » section 891 D numéro 168 pour 89 a 60 ca,

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

* et la SCP AJLINK AVAZERI-BONETTO, administrateurs judiciaires associés à MARSEILLE (13001) 23/29 rue Haxo, prise en la personne de Maître Frédéric AVAZERI, agissant en qualité de mandataire ad hoc de [REDACTED] en vertu d'une ordonnance la désignant rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE le 9 novembre 2021,

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La LYONNAISE DE BANQUE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 260.840.262 Euros, dont le siège social est à LYON (69001) 8 rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, et identifiée sous le numéro SIREN 954 507 976, représentée par son Directeur Général y domicilié,

Venant aux droits de la BONNASSE LYONNAISE DE BANQUE par suite de la fusion absorption de la BONNASSE LYONNAISE DE BANQUE par la LYONNAISE DE BANQUE, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la LYONNAISE DE BANQUE en date du 31 décembre 2008, dont le procès-verbal a été enregistré au SIE de Lyon 5ème le 31 décembre 2008 bordereau n° 2008/1 152 Case n° 1,

La LYONNAISE DE BANQUE agissant en qualité de créancier,

Ayant pour avocat constitué sur le présent et ses suites Maître Hubert ROUSSEL (CABINET ROUSSEL-CABAYE), du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11/A rue Armény (13006) MARSEILLE, (Tél 04.91.33.14.59 - Fax 04.91.33.51.09), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente,

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

Un acte contenant prêt par la BONNASSE LYONNAISE DE BANQUE au profit de [REDACTED], reçu

par Maître Joëlle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE le 30 avril 2008.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La LYONNAISE DE BANQUE a fait délivrer un commandement valant saisie auprès de la société débitrice, de la gérante de ladite société, et de la SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO ès qualités, par le ministère de Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE (13006), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 14 septembre 2022.

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 Hubert ROUSSEL, Avocat au Barreau de MARSEILLE, demeurant 11/a rue Armény à MARSEILLE (13006) pour la LYONNAISE DE BANQUE, 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,*
- 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 au 3^{ème} 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, à MARSEILLE (13006), Place Monthyon, Palais Monthyon, au rez-de-chaussée, Salle Borély ;*
- 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° 2020-1717 du 28 décembre 2020 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.*

Le commandement de payer n'ayant pas reçu satisfaction, il a été déposé aux fins de publication pour valoir saisie au 3^{ème} bureau du

Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 9 novembre 2022, sous les références suivantes : volume 2022 S n° 227. Il est actuellement en cours de publication.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant acte de Maître Romain GASCOIN, Huissier de Justice associé à MARSEILLE en date des 27 septembre et 8 novembre 2022.

Le 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré un état hypothécaire sur formalité certifié à la date du 10 novembre 2022, qui sera déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

L'assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, à l'audience d'orientation du mardi 21 février 2023, a été délivrée auprès du débiteur le 20 décembre 2022 suivant acte de Maîtres ABEILLE GASCOIN MUSSO, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale de **105 047.39 €** sauf mémoire, au 17/5/2022, se décomposant comme suit :

- 1/ Le capital restant dû au 24/5/2019 (date de l'exigibilité), hors échéances impayées, s'élevant à la somme totale de : 84 110.80 €
- 2/ Les échéances impayées au 24/5/2019, soit la somme totale de : 16 365.22 €
comprenant :
 - * en capital : la somme de 10 210.69 €,
 - * en intérêts : la somme de 6 154.53 €,
- 3/ Les intérêts courus arrêtés au 24/5/2019 calculés au taux conventionnel majoré de 7.85 % (4.85 % + majoration conventionnelle de trois points), soit : 1 283.83 €
- 4/ Imputation sur le capital des remboursements intervenus entre le 25/5/2019 et le 17/5/2022, soit à déduire du capital la somme de , soit : - 1 894.48 €
- 5/ Les intérêts courus du 25/5/2019 jusqu'au 17/5/2022 calculés au taux conventionnel de 4.85 %, soit : 13 525.23 €
- 6/ Imputation sur les intérêts des remboursements intervenus entre le 25/5/2019 et le 17/5/2022, soit à déduire des intérêts la somme de, soit : - 14 945.70 €
- 7/ Les intérêts à compter du 18/5/2022, calculés au

taux conventionnel de 4.85 %, jusqu'à parfait paiement :	mémoire
8/ Les cotisations d'assurance :	mémoire
9/ L'indemnité conventionnelle de 7 % calculée sur les sommes dues en capital (94 321.49 €), soit :	6 602.50 €

Outre le coût des commandements 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.

L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE sera déposée au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

1/ Désignation

L'ensemble immobilier en copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers mis en vente est situé à MARSEILLE (14^{ème}), quartier Bon Secours, 4 chemin de Gibbes, boulevard Bon Secours, traverse de l'Huilerie, et 164 boulevard de Plombières.

Il figure au cadastre de la Ville de MARSEILLE lieudit « 4 CHE DE GIBBES » section 891 D numéro 168 pour 89 a 60 ca.

Il est régi par :

* un règlement de copropriété avec état descriptif de division reçu par Maître Jacques LACHAMP, notaire à MARSEILLE le 27 juin 1958, publié au bureau des hypothèques de MARSEILLE le 31 juillet 1958 volume 2679 n° 6,

* un modificatif reçu par Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE, notaire associé à MARSEILLE le 28 mars 1990, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 novembre 1990 volume 1990 P n° 6483, ayant fait l'objet d'un rectificatif en date du 14 août 1990 publié le 5 novembre 1990 volume 1990 P n° 6484,

* et un acte contenant modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître Joëlle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE le 17 septembre 2008, publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 17 novembre 2008 volume 2008 P n° 7243.

*

La désignation du lot de copropriété numéro 10, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Joëlle DELBARRE-CONSOLIN, notaire à MARSEILLE le 30 avril 2008, dont il sera parlé ci-après en l'origine de propriété, est la suivante :

« LOT NUMERO DIX (10)

Soit un bâtiment comprenant :

- Au rez de chaussée : un bureau avec cave au sous-sol.

On accède à l'étage par un escalier extérieur côté Nord Ouest.

- A l'étage : un appartement comprenant une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains, un water closet.

Et les 14 / 1.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol.

Etant précisé que le vendeur déclare que la cave existait lors de son acquisition et qu'elle n'est accessible que par le Lot 10. »

« LOT NUMERO VINGT

Soit la cage d'escalier et le palier tels que figurant en teinte bleue sur le plan ci-après annexé.

Et le 1 / 1.000èmes indivis des parties communes générales et de la copropriété du sol.

LOT NUMERO VINGT ET UN

Soit un local à usage de bureau tel que figurant en teinte mauve sur le plan ci-après annexé.

Et les 4 / 1.000èmes indivis des parties communes générales et de la copropriété du sol.

Lot numéro VINGT DEUX

Soit un local à usage d'habitation tel que figurant en teinte orange sur le plan ci-après annexé.

Et les 4 / 1.000èmes indivis des parties communes générales et de la copropriété du sol. »

*

Les biens et droits immobiliers mis en vente, plus amplement désignés dans le procès-verbal descriptif établi les 27 septembre et 8 novembre 2022 par Maître Romain GASCOIN, Huissier de Justice associé à MARSEILLE, et dans le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, consistent en un ensemble de locaux situé au 164 boulevard de Plombières, constitué par les lots de copropriété numéros 10, 21 et 22, comprenant actuellement deux unités de locaux à usage de bureaux situées au rez-de-chaussée, un placard technique situé au rez-de-chaussée, et trois appartements avec dégagements situés à l'étage, ainsi que la moitié indivise d'une cage d'escalier avec palier constituée par le lot de copropriété numéro 20 :

■ **ENSEMBLE DE LOCAUX LOTS NUMEROS 10 - 21 ET 22 :**

Cet ensemble comporte :

* Une 1^{ère} unité de locaux à usage de bureaux située au rez-de-chaussée, occupée par comprenant :

Hall d'entrée avec WC, espace de douche et placard
Bureau d'accueil
Deuxième bureau
Chambre
Cuisine

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, mentionné ci-dessus, la superficie de la partie privative (Loi Carrez) de ces locaux est de : **58.66 m²**

* Une 2^{nde} unité de locaux à usage de bureaux située au rez-de-chaussée, occupée par _____, comprenant :

Dégagement
Espace sanitaire avec lavabo
Espace de douche
WC
Deux bureaux

Cette unité de locaux n'est accessible qu'à partir du hangar voisin (également exploité par _____ non concerné par la présente procédure de saisie immobilière.

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, la superficie de la partie privative (Loi Carrez) de ces locaux est de : **33.10 m²**

* Un placard technique situé au rez-de-chaussée :

Placard technique indépendant accessible par une porte extérieure, contenant plusieurs compteurs électriques.

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, la superficie de la partie privative (Loi Carrez) de ce placard est de : **2.76 m²**

L'adjudicataire fera faire son affaire personnelle de l'existence et de l'utilisation des compteurs situés dans ce placard, et ce sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

* Deux dégagements à l'étage desservant les trois appartements :

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, la surface au sol totale de ces deux dégagements est de : **11.91 m²**

* Un 1^{er} appartement situé à l'étage, occupé par _____, comprenant :

Cuisine
Espace de douche
WC
Chambre

■ **LA MOITIE INDIVISE D'UNE CAGE D'ESCALIER AVEC PALIER LOT NUMERO 20 :**

Cette cage d'escalier permet l'accès à l'étage à partir du rez-de-chaussée.

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES,

- la surface au sol de la cage d'escalier est de : **4.21 m²**
- et la surface au sol du palier est de : **3.51 m²**

Cette cage d'escalier avec palier forme avec 1 / 1000ème indivis des parties communes et de la copropriété du sol le **lot numéro VINGT (20)** de la copropriété.

*

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.

*

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif la distribution intérieure actuelle des biens mis en vente est différente de celle qui est figurée sur les plans annexés au modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître Joëlle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE le 17 septembre 2008.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des travaux et aménagements qui ont pu être effectués à l'intérieur des lots. En particulier il devra faire son affaire personnelle de l'éventuelle irrégularité des travaux effectués (défaut ou non-respect d'une autorisation de travaux de la copropriété éventuellement nécessaire, défaut ou non-respect d'une autorisation administrative, ou toute autre cause d'irrégularité), et ce sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente.

Le procès-verbal descriptif établi les 27 septembre et 8 novembre 2022 par Maître Romain GASCOIN, Huissier de Justice associé à MARSEILLE, le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, ainsi que les plans des lots 10,

20, 21 et 22 annexés au modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître Joëlle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE le 17 septembre 2008, demeureront ci-après annexés.

2/ Situation d'occupation

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif mentionné ci-dessus :

* La première unité de locaux à usage de bureaux est occupée par _____

Lors de l'établissement du PV descriptif Maître Romain GASCOIN a été mis en contact téléphonique sur place avec _____ qui lui a déclaré :

- être le gérant de _____,
- que ladite société est titulaire d'un bail portant sur ces locaux, et qu'elle règle un loyer mensuel de 400 € TTC, charges comprises.

Ultérieurement _____ a communiqué à Me GASCOIN un extrait d'un « *BAIL PROFESSIONNEL - - / - - soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et au Code Civil, pour le surplus* » en date du 1^{er} juin 2016, avec état des lieux, conclu au profit de _____

pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} juin 2016, moyennant un loyer de 400 € payable le 1^{er} de chaque mois.

Une copie de cette pièce demeurera annexée au présent cahier des conditions de la vente.

* La seconde unité de locaux à usage de bureaux est occupée par la _____

Lors de l'établissement du PV descriptif Maître Romain GASCOIN a rencontré sur place _____ qui lui a déclaré :

- être le gérant de la société _____
- que ladite société est titulaire d'un bail portant sur ces locaux, et qu'elle règle un loyer mensuel de 300 €.

* Le premier appartement est occupé par _____

Lors de l'établissement du PV descriptif, Maître Romain GASCOIN a rencontré sur place _____

qui lui a indiqué que son fils est locataire de cet appartement sans lui en préciser les conditions.

* Le deuxième appartement est occupé par _____

Lors de l'établissement du PV descriptif, Maître Romain GASCOIN a rencontré sur place _____

_____ , qui lui ont présenté un bail d'habitation vide conclu le 20 février 2018 au profit de _____ moyennant le loyer mensuel de 450 €, dont 20 € au titre des charges.

Une photographie de ce bail est annexée au PV descriptif.

* Le troisième appartement est occupé par _____

Lors de l'établissement du PV descriptif Maître Romain GASCOIN a rencontré sur place _____ qui lui a présenté un

bail d'habitation vide conclu le 1^{er} octobre 2017 au profit de _____ moyennant le loyer mensuel de 300 €, dont 20 € au titre des charges.

Une photographie de ce bail est annexée au PV descriptif.

*

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation d'occupation des biens et des baux conclus, sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

3/ Syndic de copropriété

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif, le syndic de la copropriété est le Cabinet IMMO DE FRANCE à MARSEILLE (13008) 165 avenue du Prado.

Les biens et droits immobiliers figurent de la façon suivante sur les extraits cadastraux modèle 1 ci-après littéralement retranscrits :

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition de :

© AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joëlle DELBARRE-CONSOLIN, notaire associé à MARSEILLE le 30 avril 2008, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE (actuellement 3^{ème} bureau) le 27 juin 2008 volume 2008 P numéro 4188.

L'origine de propriété antérieure, telle qu'elle résulte de cet acte, est littéralement retranscrite dans une note qui demeurera ci-après annexée.

SERVITUDES – CONDITIONS PARTICULIERES

Concernant les servitudes et conditions particulières figurant dans règlement de copropriété avec état descriptif de division reçu par Maître Jacques LACHAMP, notaire à MARSEILLE le 27 juin 1958, il conviendra de se reporter à la lecture de cet acte, dont une copie demeurera annexée au présent cahier des conditions de vente, et notamment aux chapitres « IV-SERVITUDES PARTICULIERES » « V- CONDITIONS AUXQUELLES LS VENTES A INTERVENIR SERONT SOUMISES » et « VI-REGLEMENT DE COPROPRIETE » .

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré le 17 novembre 2022 par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE demeurera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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 sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

CLAUSE DEROGATOIRE

Par dérogation aux conditions générales ci-dessus reproduites, il est prévu que la radiation des inscriptions grevant l'immeuble sera à la diligence et à la charge exclusives de l'adjudicataire qui ne pourra pas en demander remboursement.

*

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 seul lot, sur la mise à prix de :

CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €)

Fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ AUTRES CLAUSES

Le futur adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses, charges, conditions, servitudes et obligations résultant des notes de renseignements d'urbanisme, et ce quelle que soit l'importance de celles-ci.

Il devra les respecter, les exécuter et en faire son affaire personnelle, sans recours aucun contre quiconque.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever les biens et droits immobiliers objet du présent cahier des conditions de vente.

A cet effet il lui appartiendra de se renseigner directement auprès des locataires ou occupants des locaux, de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative exacte de ces mêmes locataires ou occupants.

Les renseignements qui pourront être fournis par l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne vaudront qu'à titre de simples renseignements et ne pourront en aucune manière engager sa responsabilité.

Par le fait même de son adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir une exacte et complète connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé de plein droit dans les obligations du vendeur.

*

En outre, 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.

DROITS DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

Les biens et droits immobiliers mis en vente pourront le cas échéant faire l'objet, si les conditions sont remplies, de l'un des droits de préemption ou de substitution institués par les textes en vigueur.

En particulier il est précisé que selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^o 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.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du cahier des conditions de la vente informe le futur adjudicataire qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1^o du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient au futur adjudicataire de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas, la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente ne pourra être recherchée de ce chef.

ADJUDICATION AU PROFIT DU POURSUIVANT – DECLARATION FISCALE

Dans l'hypothèse où la LYONNAISE DE BANQUE serait déclarée adjudicataire des biens saisis :

* celle-ci, agissant en qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du CGI, entend bénéficier de l'exonération des droits et taxes de mutation, conformément à l'article 1115 du CGI,

* à cet effet, la LYONNAISE DE BANQUE prend l'engagement de revendre les biens dans le délai de cinq ans.

PIECES JOINTES

PV descriptif

Certificat de superficie

Copie réduite du plan annexé au modificatif à l'état descriptif de division du 17/9/2008

Copie du bail conclu au profit de

Note sur l'origine de propriété

Copie du règlement de copropriété avec EDD du 27 juin 1958

Certificat d'urbanisme

Copie de l'extrait de plan cadastral

Ainsi fait et dressé par Maître Hubert ROUSSEL

Avocat poursuivant

A MARSEILLE le 22 décembre 2022