

**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 APPARTEMENT meublé portant le numéro 8, situé au 1^{er} étage, formant le lot de copropriété numéro 10,

Dépendant d'un immeuble en copropriété dénommé « LA COUTELLERIE », dans lequel est exploité une résidence de services à caractère para-hôtelier à l'enseigne « RESIHOTEL », sis à MARSEILLE (13002), quartier Hôtel de Ville, 2, 4 et 6 rue Saint Victoret, 1, 3 et 5 rue Saint Jaume, et 4 rue Coutellerie, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
809 C	43	1 IMP ST JAUME	42 ca
809 C	44	3 IMP ST JAUME	37 ca
809 C	45	5 IMP ST JAUME	1 a 58 ca
809 C	46	4 RUE SAINT-VICTORET	48 ca
809 C	47	2 RUE SAINT-VICTORET	72 ca
Surface totale :			3 a 57 ca

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

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,

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 & Associés), 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 LYONNAISE DE BANQUE au profit de AVOVENTES

reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 26 février 2007.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La LYONNAISE DE BANQUE a fait délivrer par le ministère de Maître Julie ASTRUC, Commissaire de Justice à SERRES (05700), 1 rue Varanfrain, un commandement de payer valant saisie auprès de
[REDACTED]
suivant acte en date du 15 octobre 2024.

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), Palais de Justice, 25 rue Edouard Delanglade, salle numéro 8;

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 publié pour valoir saisie au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 12 décembre 2024 volume 2024 S n° 292.

Il est indiqué que depuis la délivrance du commandement est intervenue la réalisation du procès-verbal descriptif des biens suivant acte de Maître Philippe ABEILLE, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE (13006), 4 rue Stanislas Torrents, en date du 26

novembre 2024, suivi procès-verbal descriptif ampliatif en date du 7 janvier 2025.

Le 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré un état hypothécaire sur formalité certifié à la date du 13 décembre 2024, qui constitue le complément de l'état hypothécaire délivré par ledit bureau sous la référence 2024 H 12765.

Ledit état hypothécaire sur formalité a été rectifié suivant état administratif délivré le 15 janvier 2025.

Ces trois états hypothécaires seront déposés 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 1^{er} avril 2025, a été délivrée auprès des débiteurs le 4 février 2025 suivant acte de Maître Julie ASTRUC, Commissaire de Justice à SERRES.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement de la somme totale de **272 488.26 €**, sauf mémoire, au 18/9/2024, se décomposant comme suit :

- | | |
|---|-------------------------|
| 1/ Le capital restant dû au 28/1/2010, soit : | 158 653.05 € |
| 2/ Les échéances impayées au 28/1/2010, soit la somme totale de : | 3 225.52 € |
| comprenant : | |
| * en capital : | la somme de 1 300.47 €, |
| * en intérêts : | la somme de 1 857.86 €, |
| * en assurance : | la somme de 67.19 €, |
| 3/ Les intérêts courus calculés sur les échéances impayées au taux conventionnel de 4.72 % arrêtés au 28/1/2010, soit la somme de : | 190.09 € |
| 4/ Les cotisations d'assurance courues au 28/1/2010, soit la somme de : | 8.50 € |
| 5/ L'indemnité conventionnelle de 7 % calculée sur les sommes dues en capital au 28/1/2010 (159 953.52 €) | 11 196.75 € |
| 6/ Imputation sur le capital restant dû des remboursements intervenus entre le 29/1/2010 et le 18/9/2024, soit à déduire du capital la somme de : | - 15 789.20 € |
| 7/ Les intérêts calculés sur les sommes dues en capital à compter du 29/1/2010, au taux conventionnel de 4.72 %, arrêtés au 18/9/2024, soit la somme de : | 109 021.04 € |

- 8/ Les intérêts calculés sur les sommes dues en capital
à compter du 19/9/2024, au taux conventionnel
de 4.72 %, jusqu'à parfait paiement, mémoire
- 9/ Les cotisations d'assurance du 29/1/2010 au 18/9/2024,
soit la somme de : 13 775.95 €
- 10/ Imputation sur les cotisations d'assurance des
remboursements intervenus entre le 29/1/2010
et le 18/9/2024, soit à déduire des cotisations
d'assurance la somme de : - 7 793.44 €
- 11/ Les cotisations d'assurance à compter du 19/9/2024,
jusqu'à parfait paiement, mémoire

Outre 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 d.s, 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.

Les assignations à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE seront déposées 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 dénommé « LA COUTELLERIE » dans lequel est exploité une résidence de services à caractère para-hôtelier à l'enseigne « RESIHOTEL », et dont dépendent les biens et droits immobiliers mis en vente, est situé à MARSEILLE (13002), quartier Hôtel de Ville, 2, 4 et 6 rue Saint Victoret, 1, 3 et 5 rue Saint Jaume, et 4 rue Coutellerie.

Il figure au cadastre de la Ville de MARSEILLE, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
809 C	43	1 IMP ST JAUME	42 ca
809 C	44	3 IMP ST JAUME	37 ca
809 C	45	5 IMP ST JAUME	1 a 58 ca
809 C	46	4 RUE SAINT-VICTORET	48 ca
809 C	47	2 RUE SAINT-VICTORET	72 ca

Il est régi par un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Olivier GRAND-DUFAY, notaire associé à AIX EN PROVENCE le 26 février 2007, publié au 1^{er} bureau (actuellement 3^{ème} bureau) du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 26 mars 2007 volume 2007 P numéro 1964.

La désignation du lot de copropriété mis en vente, telle qu'elle résulte du titre de propriété reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 26 février 2007, dont il sera parlé ci-après en l'origine de propriété, est la suivante :

« **Lot numéro dix (10) :**

Au premier étage, un appartement numéro huit, composé : d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une salle de douche avec w-c, d'un dégagement et d'un placard, Et les quinze/millièmes (15/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les seize/millièmes (16/1000èmes) des charges d'ascenseur,

Et les quinze/millièmes (15/1.000èmes) des charges de cage d'escaliers.»

Les biens et droits immobiliers mis en vente, plus amplement désignés dans les procès-verbaux descriptifs établis le 26 novembre 2024 et le 7 janvier 2025 par Maître Philippe ABEILLE, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, ainsi que dans le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, consistent en un APPARTEMENT meublé situé au 1^{er} étage, 4 rue Coutellerie, comprenant :

Entrée avec placard
Séjour / cuisine
Salle d'eau avec WC

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 l'appartement est de : **18.29 m²**

L'appartement forme avec les 15 / 1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, **le lot numéro DIX (10)** de la copropriété.

A ce lot sont attachés les 16 / 1 000èmes des charges d'ascenseur et les 15 / 1 000èmes des charges de cage d'escaliers.

*

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.

Le procès-verbal descriptif du 26 novembre 2024 ainsi que le PV ampliatif du 7 janvier 2025 établis par Maître Philippe ABEILLE, Commissaire de Justice associé à MARSEILLE, ainsi que le certificat de superficie établi par le Cabinet DIAGNOSTICS & EXPERTISES, demeureront ci-après annexés.

2/ Situation locale

Un établissement à l'enseigne RESIDHOTEL est exploité dans l'immeuble en copropriété dont dépend le lot mis en vente.

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif ampliatif en date du 7 janvier 2025, mentionné ci-dessus, l'appartement est loué à la SARL HOTELIERE MASSILI APPART, dont le siège social est à MOUGINS, 1200 avenue du Docteur Maurice Donat, Natura 3, immatriculée au RCS de CANNES et identifiée au SIREN sous le numéro 833 453 376, moyennant un loyer annuel actualisé en 2024 de 4 073 Euros hors taxes, suivant bail commercial.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation locale, sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du cahier des conditions la vente.

3/ Syndic de copropriété

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif ampliatif en date du 7 janvier 2025, mentionné ci-dessus, le syndic de la copropriété est : THE NEW AGENCY – LA NOUVELLE AGENCE, 12 B Place des Etats-Unis, 02400 CHATEAU-THIERRY.

Les biens figurent de la façon suivante sur l'extrait cadastral modèle 1
ci-après littéralement retranscrit :

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à **AVOVENTES** à raison de moitié indivise chacun pour en avoir fait l'acquisition en l'état futur d'achèvement moyennant le prix TTC de 164 593 Euros, de :

La société dénommée SNC J.C.M. INVEST, société en nom collectif au capital de 152 449.02 € dont le siège est à LA FLOTTE EN RE (17630) 8 Promenade de la Côte, identifiée au SIREN sous le numéro 380 470 286 et immatriculée au RCS de LA ROCHELLE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 26 février 2007, publié au 1^{er} bureau (actuellement 3^{ème} bureau) du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 30 mars 2007 volume 2007 P numéro 2100.

L'origine de propriété antérieure, telle qu'elle résulte de l'acte mentionné ci-dessus, est littéralement retranscrite dans une note qui demeurera annexée au présent cahier des conditions de vente.

INFORMATION SUR LA RESIDENCE AVEC SERVICES

Les mentions figurant au paragraphe « INFORMATION DE L'ACQUEREUR RESIDENCE AVEC SERVICES » figurant dans l'acte d'acquisition reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE le 26 février 2007, mentionné ci-dessus, sont littéralement retranscrites ci-après :

INFORMATION DE L'ACQUEREUR RESIDENCE AVEC SERVICES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la destination finale de l'immeuble "LA COUTELLERIE" dont dépend le BIEN vendu est celle de location de locaux meublés avec fourniture de services, devant faire l'objet d'une exploitation professionnelle par un exploitant unique, dont la totalité des locaux doivent faire l'objet d'un contrat de location d'une durée de neuf années entières et consécutives.

Dans cette résidence, l'ACQUEREUR déclare acheter des locaux meublés, qu'il s'engage à louer aux termes d'un bail commercial au profit de la société HISTORIA PRESTIGE, ou toute autre société qui pourrait se substituer, pour une durée de neuf années.

Précision faite que ce bail a été établi par la société HISTORIA PRESTIGE, ou toute autre société qui pourrait se substituer, sans le concours ni l'intervention des Notaires soussigné et participant et communiqué préalablement aux présentes à l'ACQUEREUR qui déclare en avoir pris connaissance.

Le preneur sera autorisé à consentir toutes sous-locations conformes à la destination prévue par le bail, c'est-à-dire à usage de "résidence avec services", selon les prescriptions dudit bail.

Le bailleur tiendra les locaux garnis de meubles et la Société HISTORIA PRESTIGE, ou toute autre société qui pourrait se substituer, régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, consentira la sous-location des logements meublés situés dans ladite résidence pour un usage d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la T.V.A. sur ces locations.

L'ACQUEREUR a pris connaissance de ces modalités, et plus spécialement des conditions, dans lesquelles, elles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser.

Il déclare avoir pris connaissance de l'engagement pris par l'exploitant aux termes du bail commercial de respecter et maintenir les modalités d'exploitation de

l'ensemble de la résidence et de lui remettre une copie de l'attestation d'engagement souscrite auprès du Centre des Impôts, de sorte qu'il puisse justifier de l'application de la T.V.A. à la location.

Il reconnaît être informé que le non-respect de ses engagements par l'exploitant avant l'expiration d'un terme de deux ans entraîne la remise en cause depuis l'origine de l'imposition à la T.V.A.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la vingtième (20^e) année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, faute de quoi, il sera tenu de procéder aux versements de la T.V.A. prévus pour les articles 210 et 221 de l'annexe II au Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

L'ACQUEREUR déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Les mentions figurant au paragraphe « CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE » figurant dans l'acte d'acquisition reçu par Maître JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE le 26 février 2007, mentionné ci-dessus, sont littéralement retranscrites ci-après :

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, le 6 novembre 2006, sous le numéro PC1305506L0592.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est annexée à la minute de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus relaté.

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Pierre CARLINI, huissier de justice à MARSEILLE (13001), 40 Rue Sainte, en date du 17 novembre 2006 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de MARSEILLE le 3 janvier 2007, certifie que le permis de construire a été affiché en Mairie du 10 novembre 2006 au 11 janvier 2007.

Recours des tiers

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré le 9 février 2007

Ouverture du chantier

Le VENDEUR déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de Bouches du Rhône, le 14 février 2007

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de MARSEILLE le 19 décembre 2024 demeurera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

ASSURANCES

Les mentions figurant au paragraphe « ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES 1 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES » figurant dans l'acte d'acquisition reçu par Maître JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE le 26 février 2007, mentionné ci-dessus, sont littéralement retranscrites ci-après :

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Compagnie AXA FRANCE I.A.R.D., ayant son siège à PARIS (9^{ème}), 26 Rue Drouot, 75458 PARIS CEDEX 09, par contrat numéro CHA693237, à effet du 12 janvier 2007, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 12 janvier 2007, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

L'ACQUEREUR, en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engage à notifier à l'assureur les noms et adresses des nouveaux propriétaires. Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la réception.

Déclaration de dommages :

: En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par celui-ci.

L'ACQUEREUR donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'ACQUEREUR et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus-visée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages sus-visés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

II Assurance de responsabilité

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie AXA FRANCE IARD, ayant son siège à PARIS (9ème), 26 Rue Drouot, 75458 PARIS CEDEX 09, par contrat numéro CHA693237, à effet du 12 janvier 2007, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

b) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'oeuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

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 :

QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €)

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^{er} 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° 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 (débitur 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.

PIECES JOINTES

PV descriptif du 26/11/2024
PV ampliatif du 7/1/2025
Certificat de superficie
Note sur l'origine de propriété
Certificat d'urbanisme
Copie de l'extrait de plan cadastral

**Ainsi fait et dressé par Maître Hubert ROUSSEL
Avocat poursuivant
A MARSEILLE le 6 février 2025**