

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CODE DE L'EXECUTION  
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III  
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III  
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 - destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un atelier à usage d'imprimerie et de bureaux sis Marseille (12<sup>ème</sup> arrondissement) Quartier Saint Jean du Désert, 503 Rue Saint Pierre, Parc d'Activité

**SUR UNE MISE A PRIX DE HUIT CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

## CHAPITRE PREMIER - QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La SCP JP. LOUIS - A. LAGEAT, mandataires judiciaires, mission conduite par Maître Jean-Pierre LOUIS, Mandataire liquidateur à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude 30, Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de liquidateur de la

A ces fonctions désigné par jugement du Tribunal de Commerce de Marseille du 16 septembre 2019 (redressement judiciaire) et du 6 janvier 2020 (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat Maître Thomas D'JOURNO Avocat Associé au sein de la SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de Marseille, 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.91.37.33.96 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

## A L'ENCONTRE DE

## CHAPITRE DEUXIEME - FAITS ET ACTES DE PROCEDURE



## **CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

### **D'après le titre de propriété**

Sur la Commune de Marseille (12<sup>ème</sup> arrondissement) Quartier Saint Jean du Désert, 503 Rue Saint Pierre, Parc d'Activité d'un atelier à usage d'imprimerie et de bureaux figurant au cadastre de Marseille sous les références suivantes :

Section 876 D n° 94 - lieudit 503 Rue Saint Pierre - pour une contenance de 19a 33ca.

Le terrain sur lequel est édifié l'immeuble forme le LOT N° 2 du lotissement dénommé « LOTISSEMENT ACTIVITES ET INDUSTRIES » autorisé en date du 3 Juillet 1987 sous les références 13055 87.6.05.16.

Un cahier des charges fixant les règles de caractère contractuel du lotissement et les conditions générales de ventes ou locations dans le lotissement a été établi suivant acte sous seing privé et déposé au rang des minutes de Maître MALAUZAT, Notaire à Marseille, le 22 juin 1988 publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 6 juillet 1988 volume 88 P n° 2606.

### **D'après le procès-verbal de description**

Maître Franck MASCRET, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi le 14 février 2020 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparait qu'il est divisé en deux parties :

- Une partie réservée aux bureaux
- Et une partie réservée à la fabrication.

## **LOT N° 2 - LOTISSEMENT ACTIVITES ET INDUSTRIE**

### **1/ Constatations extérieures**

Ce bâtiment est implanté sur un terrain clos surmonté d'une clôture grillagée accessible par le franchissement d'un portail métallique battant unique.

Une allée bétonnée coté est permet de rejoindre les accès au bâtiment de fabrication protégé par deux portes métalliques pleines et par deux rideaux coulissants électriques.

A l'extrémité de cette allée se trouve un container fermé avec un cadenas. Un espace réservé au stationnement se trouve côté ouest et une zone en herbe se trouve entre le bâtiment et la clôture grillagée.

On trouve plusieurs groupes de climatisation fixés au sol.

## **2/ Constatons intérieures**

### **A - Bâtiment à usage de bureaux**

Les bureaux sont accessibles par le franchissement d'une porte fenêtre cadres anodisé double battant protégé de l'intérieur par un rideau métallique coulissant électrique.

Ce bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-chaussée distribue de nouveaux bureaux.

### **REZ DE CHAUSSEE**

#### **HALL**

Ce grand hall est éclairé par un puits de lumières en plafond.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs bétonnés sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage et parfois agrémentés de panneaux en bois.

Le plafond est divisé en deux parties :

- La première partie est composée de plaques BA 13,
- La seconde par des dalles de faux plafond dans lesquelles sont encastrés des spots.

Le hall est équipé :

- D'un tableau fusible,
- D'une baie de brassage,
- De trois consoles de climatisation réversibles.

L'éclairage de la première partie est assuré par des pavés lumineux fixés en plafond.

Deux portes anti panique permettent de rejoindre le hangar de fabrication.

#### **BUREAU N° 1**

Accessible par le franchissement d'une porte cadre anodisé.

Le sol est en carrelage en bon état.

Les cloisons sont composées de panneaux pleins d'une part et de panneaux vitrés cadre anodisé d'autre part.

Le plafond est un faux plafond en BA 13.

L'éclairage est assuré par une rampe de néons.

Ce bureau communique avec le bureau n° 2.

#### **BUREAU N° 2**

Il est accessible par le franchissement d'une porte en bois pleine et communique aux bureaux 1 et 3.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre cadre anodisé double battant surmontée d'imposte et protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.  
Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture en bon état et pour partie composés de cloisons pleines et de cloisons vitrés cadre anodisé.  
Le plafond est un faux plafond composé d'un tissu tendu.

Il est équipé de deux convecteurs électriques.

Il communique aux bureaux n° 2 et 4.  
Cette pièce fait l'angle du bâtiment.  
Elle est éclairée par trois fenêtres cadre anodisé double battant surmonté d'impostes et protégés à l'extérieur par un barreaudage.  
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Le plafond est un faux plafond en tissu tendu.

Il est équipé d'une console de chauffage réversible et trois convecteurs électriques.

### **BUREAU N° 3**

Il est accessible par le franchissement d'une porte en bois pleine.  
Il communique aux bureaux n° 2 et 4.

Cette pièce fait l'angle du bâtiment.  
Elle est éclairée par trois fenêtres cadre anodisé double battant surmonté d'imposte et protégées à l'extérieur par un barreaudage.  
Le sol est recouvert de carrelage en bon état d'usage.  
Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture à l'état d'usage et pour partie composés de cloisons vitrées.  
Le plafond est en tissu tendu.

Il est équipé d'une console de chauffage réversible et trois convecteurs électriques.

### **BUREAU N° 4**

Il est accessible par le franchissement d'une porte en bois pleine.

Il est éclairé par une fenêtre cadre bois anodisé double battant surmonté d'une imposte et protégée à l'extérieur par un barreaudage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.  
Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture en bon état et pour partie composés de cloisons pleines et de cloisons vitrés cadre anodisé.

Le plafond est un faux plafond composé de tissu tendu.

Il est équipé d'une console de chauffage réversible et d'un convecteur électrique.  
L'éclairage est assuré par des néons en plafond.

### **SALLE D'ARCHIVES**

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.  
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.  
Le plafond est composé de panneaux bacs aciers.

### **PIECE D'EAU / WC**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les murs sont entièrement recouverts de carrelage en état d'usage.  
Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Elle est équipée d'une vasque, d'un WC et d'une VMC.

### **PREMIER ETAGE**

On y accède en empruntant un escalier aux marches carrelées avec nez de marches éclairés par de petites diodes.

Sur le côté droit les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.  
Le plafond est composé de plaques de BA 13 en bon état.

Cet étage distribue trois bureaux.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les murs sont recouverts de peinture en état d'usage ; le plafond est composé de panneaux bacs acier.

### **PIECE D'EAU / WC**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les murs sont entièrement recouverts de carrelage en état d'usage.  
Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Elle est équipée d'une vasque, d'un WC et d'une VMC.

### **BUREAU N° 1**

Accessible par le franchissement d'une porte pleine ; il est éclairé par une fenêtre cadre anodisé double battant.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.  
Les murs sont recouverts de panneaux pleins d'une part et de panneaux vitrés cadre anodisé d'autre part.

Il est équipé d'une console de chauffage électrique, un convecteur électrique et un placard à usage de rangement.

## **BUREAU N° 2**

Il fait l'angle du bâtiment.

Il est accessible par le franchissement d'une porte en bois pleine.

Il est éclairé par deux fenêtres cadre anodisé double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de cloisons en BA 13 fortement dégradés sur le mur côté ouest.

Le plafond est en tissu tendu.

Il est équipé d'une console de chauffage réversible et d'un convecteur électrique.

Ce bureau communique au bureau n° 3.

## **BUREAU N° 3**

Il est accessible par le franchissement d'une porte en bois pleine.

Il est éclairé par deux fenêtres cadre anodisé double battant.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Le plafond est en tissu tendu.

Il est équipé d'un élément de chauffage électrique.

## **LOCAL A ARCHIVES**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une part de panneaux en BA 13 et d'autre part par des panneaux métalliques.

Le plafond est traversé par des poutres métalliques et protégé par des panneaux de laine de verre.

Il est équipé de trois coffres fort et d'un tableau électrique.

## **COULOIR DE DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage.

Il est délimité par un muret maçonné et par une rambarde en tube d'acier.

## **PIECE D'EAU / WC**

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de carreaux en état d'usage.

Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des spots assurant l'éclairage.

Elle est équipée d'un lave mains et d'un WC chasse basse.

## HANGAR

La quasi-totalité de ce hangar permet le stockage de fournitures et abrite de nombreuses machines professionnelles assurant la fabrication.

Une partie est réservée à des bureaux composés d'ALGECO au premier étage.

Ce hangar est éclairé par quatre puits de lumière.

Le sol est recouvert de dalles de béton à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de panneaux de SIPOREX d'une part et un bardage métallique d'autre part.

La structure du bâtiment est assurée par des poutres métalliques verticales et horizontales.

Il y a des panneaux de laine de verre en plafond.

Il est équipé d'une armoire électrique, un tableau fusible et un extincteur.

## SANITAIRES

### Coté hommes

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage et pour l'autre partie de peinture à l'état d'usage.

Le faux plafond est composé de dalles.

Il est équipé d'un lave mains et d'une pissotière.

### Coté femmes

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage et pour l'autre partie de peinture à l'état d'usage.

Le faux plafond est composé de dalles.

Il est équipé d'un WC chasse basse.

Pièce d'eau avec douche

Elle est équipée d'un lave mains et d'une douche.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage ; les plinthes faïencées sont en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'un placage faïencé à l'état d'usage et pour l'autre partie de peinture à l'état d'usage.

Le faux plafond est composé de dalles.

## ATELIER

Le sol est recouvert d'une chappe de béton à l'état d'usage.  
Les murs sont recouverts pour partie de SIPOREX et pour autre partie d'un placage faïencé.

Il est équipé d'un lavabo.

## ALGECO A USAGE DE BUREAUX

Ils sont accessibles par un escalier composé de marches en bois avec structure métallique.

Cette surface est divisée en quatre pièces :

### PREMIERE PIECE

Pièce noire dont le sol est recouvert de linoléum.  
Les murs sont composés pour partie de panneaux en BA 13 et d'autre partie d'un bardage.

Le plafond est un faux plafond composé de dalles.

Cette pièce est éclairée par une petite fenêtre.

Elle est équipée d'un bloc évier et d'un grand placard dans lequel se trouve un chauffe-eau.

### DEUXIEME PIECE

Elle est éclairée par trois fenêtres donnant sur le hangar.  
Le sol est recouvert d'un sol souple en mauvais état.  
Le plafond est un faux plafond dans lequel sont encastrés des pavés lumineux.

Elle est équipée d'une console de chauffage réversible.

### TROISIEME PIECE

Il s'agit d'une pièce noire à usage de vestiaires.  
Le sol est recouvert d'un sol souple en état d'usage.  
Les murs sont doublés de panneaux en BA 13.  
Le plafond est traversé par des poutres métalliques et protégé par des panneaux de laine de verre.

### QUATRIEME PIECE

Elle est accessible par le franchissement d'une porte en bois vitrée double battant.  
Le sol est recouvert d'un sol souple en mauvais état.  
Cet espace ouvre sur le hangar délimité par une cloison basse surmontée d'une rambarde métallique.  
Le plafond est composé de poutres métalliques comprenant des panneaux de laine de verre.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur NASRATY stipule une surface de 1.224,82 m2

### Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Marseille - Direction Générale de l'Urbanisme - le 20 Juillet 2020 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Marseille Nord ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

## CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

### I - ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ledit bien appartient à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente à titre de levée d'option reçu aux minutes de Maître Sabine SORIN, Notaire à la SEYNE SUR MER, le 20 octobre 2014 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix d'UN EURO en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée qui est égale à zéro euro.

Déterminé conformément aux dispositions conventionnelles de la promesse de vente incluse dans l'acte de crédit-bail analysé dans l'EXPOSE ci-après :

### - I - ACQUISITION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain ISNARD, Notaire à MARSEILLE le 11 décembre 2001,

La Société « **AUXIMURS** » aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Société « Bpifrance Financement » ainsi qu'il est dit ci-dessus, a acquis de :

La Société dénommée SCI DE LA COTE SAINT PIERRE, Société Civile au capital de 10.000 Francs, dont le siège est à MARSEILLE (13012) Parc d'activité, lot n° 2 503 rue Saint-Pierre, identifiée au SIREN sous le n° 351 598 891 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Un immeuble sis à MARSEILLE (13012) Quartier Saint Jean du Désert, 503 rue Saint Pierre, Parc d'Activité cadastré section D numéro 94, objet des présentes.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 5.000.000 francs, soit une contre-valeur de 762.245,09 Euros, payé comptant et quittancé audit acte.

**L'ACQUEREUR** est intervenu en qualité de futur preneur en crédit-bail, afin de déclarer que les biens acquis par le **CREDIT-BAILLEUR** correspondaient exactement à ceux qu'elle lui avait demandé d'acquérir.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au zlerne Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 14 décembre 2001 volume 2001P n° 5788.

### - II - CREDIT BAIL IMMOBILIER

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain MISNARD Notaire à MARSEILLE substituant Maître Sylvie GOUGUENBE1M, Notaire à PARIS, le 11 décembre 2001 La Société « **AUXIMURS** » a consenti au **CREDIT PRENEUR**, un crédit-bail immobilier dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier, et de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, portant sur l'immeuble objet des présentes.

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement de **HUIT CENT TRENTE DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQ EUROS (832.565 Euros) Hors Taxe**, décomposé comme suit :

-	prix d'acquisition de l'immeuble :	762.245,09 €
-	frais d'acquisition :	
	46.755,21 €	
-	travaux de rénovation, expertise préalable :	23.564,70 €

La durée du bail a été fixée à 12 ans à compter de la date d'entrée en loyers.

L'entrée en loyers a eu lieu le 11 Décembre 2001.

ASSURANCE DECES IPA du chef de Monsieur ACHARD à hauteur de 259.000 €,

En outre, ce crédit-bail a eu lieu moyennant des conditions et charges financières que les parties déclarent parfaitement connaître et dispensent de rapporter aux présentes.

#### - - AVENANT

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire associé à PARIS 17ème arrondissement, le 9 novembre 2007  
Enregistré à la recette des impôts de PARIS 17EME LES BATIGNOLES, le 3 décembre 2007, Bordereau n°2007, case n°2, ext. 8390

La société OSEO FINANCEMENT, aux droits de laquelle vient la société BPIFRANCE FINANCEMENT, a consenti à la société SIRIS sus dénommée, un avenant au contrat de crédit-bail sus visé.

Cet avenant a pour objet de modifier les garanties données au Crédit bailleur lors du contrat initial, par suite des cessions d'actions intervenues dans la société crédit preneuse :

- mainlevée de la caution donnée par Monsieur Christian ACHARD,
- renonciation à la délégation de l'indemnité d'assurance-décès donnée par Monsieur Christian ACHARD,
- CAUTION SOLIDAIRE de Monsieur Michel CAMBE à concurrence de 200.000,00 E,
- CAUTION SOLIDAIRE de Monsieur Christian ACHARD à concurrence de 200.000,00€.
- ASSURANCE DECES PTIA/CNP du chef de Monsieur Michel CAMBE hauteur de 259.000 E,

Cet avenant a été en outre consenti sous diverses charges et conditions que les parties déclarent parfaitement connaître, et par suite dispensent le Notaire associé soussigné de relater aux présentes.

#### - IV - DEMANDE DE LEVÉE D'OPTION

En application des dispositions du crédit-bail sus-relaté, le **CREDIT PRENEUR** a notifié au **CREDIT BAILLEUR** son intention de lever l'option lui bénéficiant.

Le **CREDIT-BAILLEUR** a pris acte de la levée d'option et de la demande de réalisation de la promesse de vente contenue dans le contrat de crédit-bail et a accédé à cette demande.

Une copie de cet acte a été publiée le 17 novembre 2014 volume 2014 P n° 5043.

## **II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

ACQUISITION aux termes d'un acte reçu par Maître Alain ISNARD notaire à MARSEILLE, le 11 Décembre 2001 dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 14 Décembre 2001 volume 2001P numéro 5788.

Fusion absorption AUXICOMI/CEPME et changement de dénomination en BDPIVIE (BANQUE DU DEVELOPPEMENT DES PME, suivant acte sous seing privé en date à MAISONS ALFORT du 8 Novembre 2004 dont une copie a été déposée au rang des minutes de Maître GOLIGUENHEIVI notaire à Paris le 5 Janvier 2005.

Changement de dénomination de BDPME en OSEO BDPME aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la BDPME en date du 8 mars 2005, il a été décidé de changer le mode d'administration de la Société pour adopter celui de Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance et de changer la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO BDPME. La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître GOMEZ, Notaire à PARIS, le 9 juin 2005, publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 26 Novembre 2012 volume 2012P numéro 5596.

Changement de dénomination d'OSEO BDPME en OSEO FINANCEMENT aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la Société OSEO BDPME en date du 22 décembre 2006, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO FINANCEMENT.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée a été déposée au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à PARIS, le 16 janvier 2007 publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE Le 27 Juillet 2007 volume 2007P numéro 3449.

Changement de dénomination d'OSEO FINANCEMENT en OSEO aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la société OSEO FINANCEMENT en date du 7 décembre 2010 il a été décidé de changer le mode d'administration de la Société pour adopter celui de Société Anonyme à Conseil d'Administration, d'augmenter le capital social et de changer la dénomination sociale de la Société pour adopter celle d'OSEO.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée sera déposée au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire associé à PARIS, le 9 Février 2011 publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 8 Février 2012 volume 2012P numéro 922.

## CHANGEMENT DE DENOMINATION DE LA SOCIETE OSEO EN BPI FRANCE FINANCEMENT

Aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Mixte d'OSEO en date du 12 juillet 2013 dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire à PARIS le 26 juillet 2013 ainsi qu'une copie certifiée conforme des statuts ainsi modifiés et du décret n° 2013-637 du 12 juillet 2013 du Ministère de l'Economie et des Finances approuvant lesdits statuts de la société Bpifrance Financement publié au 4ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 Février 2014 Volume 2014P numéro 1064

### CHAPITRE CINQUIEME - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

#### I - CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

#### II - CONDITIONS PARTICULIERES

**§ 1** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

**§ 2** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

**§ 3** - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

**§ 4 -** L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MARSEILLE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

#### **§ 5 - Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2<sup>ème</sup> alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC**

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'impôt sur les Sociétés due par les sociétés 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 à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

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

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

## **CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER -**

### **ENCHERES ET MISE A PRIX**

Les biens et droits immobiliers consistant en un atelier à usage d'imprimerie et de bureaux sis Marseille (12<sup>ème</sup> arrondissement) Quartier Saint Jean du Désert, 503 Rue Saint Pierre, Parc d'Activité.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle Borély - rez-de-chaussée Place Monthyon sur une mise à prix de **HUIT CENT MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES.**

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 28 Septembre 2020.