

SCP REMUZAT & ASSOCIES

Fabrice DUBAIL

Gilles SORINI

Camille CHABAUD

François REMUZAT

Thomas GENISSIEUX

Florence REMUZAT

Boris ROTH

Commissaires de Justice associés

Julien CAILLAT

Commissaire de Justice salarié

2 place Félix Baret

BP 35

13251 Marseille Cedex 20

Téléphone : 0491335795

Fax : 0491330225

Email : contact@remuzat-associes.fr

Site web : www.huissier-justice-marseille.fr/ Paiement par carte bancaire

Caisse Des Dépôts Et Consignations

IBAN N°: FR 76 40031 00001

0000386643N 88

BIC : CDCGFRPPXXX

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE****COPIE****ACTE CONSTATANT UNE DIFFICULTE**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT SEPTEMBRE
ET L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE PREMIER DECEMBRE
ET 'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE SEIZE MARS
ET L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE TREIZE AVRIL
ET L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT CINQ AVRIL
LE : MERCREDI DIX NEUF JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS

Nous, S.C.P. REMUZAT et ASSOCIES, Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de MARSEILLE , y demeurant 2, Place Félix Baret, 13006 MARSEILLE, Fabrice DUBAIL, Gilles SORINI, Camille CHABAUD, François REMUZAT, Thomas GENISSIEUX, Florence REMUZAT, Boris ROTH - Commissaires de Justice Associés, Julien CAILLAT Commissaire de Justice salarié, l'un d'eux soussigné,

AGISSANT A L'ENCONTRE :

La société VIR-GIL, Société civile immobilière immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° 420 831 893 dont le siège social est 32 Bis chemin de Gibbes 13014 MARSEILLE, prise en la personne de son gérant, Madame Nicole MORATI, née le 26 janvier 1958 à AJACCIO, de nationalité française, domiciliée Domaine la Chimère Route de Marseille 04100 MANOSQUE.

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence le Saint Yves sis 32-34-36-38 Chemin de Gibbes 13014 MARSEILLE représenté par son syndic, CITYA CARTIER immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 347 503 583 dont le siège social est situé 66, avenue du Prado 13006 MARSEILLE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude.

EN VERTU :

D'un jugement de référé réputé contradictoire, rendu en premier ressort le 12 janvier 2022 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, signifié à partie le 10 février 2022, et devenu définitif selon certificat de non-appel délivré le 24 juin 2022.

D'une assemblée générale du 8 avril 2021 ayant autorisé la saisie en sa résolution n°54 selon procès-verbal du même jour qui n'a pas fait l'objet de contestation dans les formes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

A la sureté et garantie de sa créance, le requérant a publié au bureau du service de la Publicité Foncière de Marseille, une hypothèque légale en date du 21 décembre 2020 publiée et enregistrée le 28 décembre 2020 volume 2020 V 4285

FAISANT SUITE A UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE :

Signifié en date du 01/09/2022 par acte de Me Sandrine AMAT, Commissaire de justice associé auprès de la SCP AMAT et VARCIN, et demeuré infructueux.

Chargé d'établir un Procès-verbal descriptif des lieux,

Le vingt septembre deux mille vingt-deux :

Je me suis rendu sur les lieux le 20/09/22, accompagné du diagnostiqueur et d'un serrurier, mais sur place la configuration des lieux n'a pas permis d'identifier le lot décrit sur le commandement à savoir :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé le Saint Yves sis à 32-34-36-38 Chemin de Gibbes 13014 MARSEILLE figurant au cadastre de la commune Quartier BON SECOURS, section 891 D Plan n°180, pour une contenance de 40a 06ca.

LE LOT numéro MILLE CENT QUATRE VINGT QUATORZE (n° 1194) :

Un LOCAL située au rez de chaussée bas du Bâtiment A4,
Avec les 10/6370° indivis des parties communes générales.

J'ai alors pris contact avec Mme DIACO et Mme EUGSTER du Syndic CITYA, en charge de la copropriété, et ai effectué d'autres passages sur place afin de réunir des informations sur le lot et son emplacement.

Le premier décembre deux mille vingt-deux :

Le 01/12/2022, j'ai demandé à me rendre à nouveau sur les lieux, accompagné du syndic CITYA. Sur place, j'ai rencontré des membres du conseil syndical ainsi que Mme EUGSTER du Syndic CITYA. Il m'a été impossible de déterminer l'emplacement du lot n°1194, compte tenu de la complexité des lieux.

En effet, il semble que, suivant l'avis des parties présentes, les lieux aient été modifiés, de sorte qu'ils ne correspondent plus à l'état de division.

Il m'a été rapporté des informations contradictoires, désignant entre autres le local occupé par le salon « EVEIL BEAUTE ».

Le seize mars deux mille vingt-trois :

Madame EUGSTER m'a dirigé vers Madame BLANC, locataire du local au n°30, Chemin de Gibbes. Après avoir longuement échangé avec cette dame, les informations ne correspondaient toujours pas. Le propriétaire du local occupé par l'association « VENDREDI 13 », dont s'occupe Madame BLANC, et pour laquelle celle-ci a fait des aménagements et travaux dans les locaux loués pour permettre leurs activités solidaires, serait Monsieur Ory COHEN et non la SCI VIR-GIL.

Le treize avril deux mille vingt-trois :

Suite à l'assignation du 22/03/2023 à l'audience prochaine, mes confrères nous ont transmis le numéro de portable de Madame MORATI, gérante de la SCI VIR-GIL, que j'ai contacté et qui m'a confirmé par mail le 13/04/2023 les propos suivants :

« Comme exposé par téléphone à votre collaboratrice, le bien de la SCI Vir'Gil consiste en un "morceau" de local au RdC du 32bis. Il avait été - me semble-t-il - proposé de le céder à la SCI Dida, propriétaire du local commercial voisin mais cela n'a pas abouti.

Par ailleurs la SCI Vir'Gil ne détient plus aucun autre bien, ni trésorerie. Il paraît plus logique, si c'est possible, que le SCI Dida acquière ce bien ce qui mettrait un terme à cette affaire. »

(ANNEXE 1)

Le vingt-cinq avril deux mille vingt-trois :

Je me suis à nouveau rendu sur les lieux, avec un diagnostiqueur et un serrurier, accompagné d'un représentant du syndic CITYA et de membres du conseil syndical, à l'emplacement du salon de coiffure. Cette tentative est à nouveau restée vaine, n'ayant pu nous accorder sur la localisation exacte du lot recherché.

Le vingt-six mai deux mille vingt-trois :

J'ai contacté l'étude de notaire ayant procédé à la vente du lot recherché à la SCI VIR-GIL, l'étude ROUSSET-ROUVIERE BENHAIM & VIGUIER laquelle m'a transmis une copie de l'acte de propriété, mais aucun plan.

(ANNEXE 2)

Le notaire me déclare en outre ne pas disposer des plans.

(ANNEXE 3)

Le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois :

J'ai pu obtenir, dans l'intervalle, un schéma succinct des lieux.

(ANNEXE 4)

Sur les conseils du cabinet de Me CORNET Philippe, avocat, j'ai transmis les éléments en notre possession, à savoir le titre de propriété et le schéma succinct portant sur la division, à un géomètre expert, Monsieur CASTIGLI Vincent, exerçant sous l'enseigne GESUD. Celui-ci n'a été en mesure, en l'absence de plan, que de me communiquer les informations suivantes :

« D'après cet acte, l'EDD a été modifié à la demande de la SCI VIR-GIL, le lot 1152 qui lui appartenait a été divisé en 1193 et 1194.

Le lot 1193 a été vendu, si bien que la SCI VIR-GII a conservé la propriété du lot 1194

Dans l'acte, il est fait mention d'un plan annexé, où l'on distingue les nouveaux lots 1193 et 1194 par des couleurs (teinte jaune pour le 1193, teinte bleu pour la 1194). Mais ce n'est vraisemblablement pas le plan « suppression servitude » joint à votre mail. Il faudrait demander au notaire ce plan.

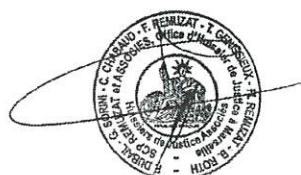
Seule information exploitable en l'absence de production de ce plan, la localisation du lot 1194 telle qu'écrite dans l'acte « un LOCAL sis dans le bâtiment A4, en rez de chaussée bas »

(ANNEXE 5)

Malgré l'ensemble de nos diligences, et l'intervention de l'ensemble des parties citées au présent procès-verbal, il n'a pas été possible de localiser avec précision et certitude le lot concerné. Le procès-verbal descriptif des lieux n'a donc pu être dressé.

J'ai, en conséquence, dressé le présent acte constatant une difficulté, pour servir et valoir ce que de droit.

Thomas GENISSIEUX



De: Nicole MORATI <nicole.morati@orange.fr>
Envoyé: jeudi 13 avril 2023 14:42
À: contact@remuzat-associes.fr
Objet: Aff. SCI Vir'Gil vs Citya

Bonjour,

Comme exposé par téléphone à votre collaboratrice, le bien de la SCI Vir'Gil consiste en un "morceau" de local au RdC du 32bis. Il avait été - me semble-t-il - proposé de le céder à la SCI Dida, propriétaire du local commercial voisin mais cela n'a pas abouti.

Par ailleurs la SCI Vir'Gil ne détient plus aucun autre bien, ni trésorerie. Il paraît plus logique, si c'est possible, que la SCI Dida acquière ce bien ce qui mettrait un terme à cette affaire.

Bien cordialement.

Nicole MORATI

Gérante

FORMALITÉ UNIQUE

0383T

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 1 du 1er MARS 1980

GRR/SP

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

Le 26 mars

Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Guy ROUSSET-ROUVIERE, Christian ROUSSET-ROUVIERE et Eric ROUSSET-ROUVIERE, Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à MARSEILLE (1er) 18 rue Paradis,

A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées.

Il est précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

La SOCIETE D'ACHAT ET DE VENTES D'IMMEUBLES dénommée "S.A.V.I", société à responsabilité limitée au capital de 50.000.frs, dont le siège social est à Marseille (13014) 38 Chemin de Gibbes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro B.344.919.444 (88 B 870).

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

La société dénommée SCI VIR-GIL', société civile immobilière, au capital de 20 000,00 Francs, ayant son siège social à MARSEILLE (13015), 245 Avenue de Saint-Antoine, identifiée sous le numéro SIREN 420831893 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MARSEILLE sous le numéro D 420.831.893 (98D01031)

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".



MM



DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Pour la Banque ou l'établissement prêteur, intervenant aux présentes, élection de domicile est faite en son siège social sus indiqué.

Et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, élection de domicile est faite en l'étude de Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE Notaire à MARSEILLE.

PRÉSENCE ou REPRESENTATION

1°) La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par Mr Charles MOROSSINI, domicilié à MARSEILLE (14°) 32 Chemin de Gibbes, agissant aux présentes en vertu d'une délibération des associés dont la copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

2°) La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par Mr SIAHOU Gilbert, son gérant, demeurant à MARSEILLE (14°) 1 Boulevard Jourdan, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés dont la copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (14°) chemin de Gibbes, dénommé "RESIDENCE SAINT-YVES",

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété lequel a été annulé aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 6 janvier 1989, publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 1er mars 1989, volume 89P n° 1279.

Un nouveau règlement de copropriété et état descriptif de division a été dressé aux présentes minutes le 6 janvier 1989, publié au 1er bureau, le 16 mars 1989, volume 89P n° 1661.



L'édit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section 891 D, numéro 180, lieudit "Chemin de Gibbes, quartier BON SECOURS", pour une contenance de QUARANTE ARES SIX CENTIARES (40a 06ca).

LE LOT NUMERO MILLE CENT CINQUANTE DEUX (1152) dans le bâtiment A4, au rez-de-chaussée bas, un local.

Et les cent six /six mille trois cent soixante-dixièmes (106/6370) des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT NUMERO MILLE CENT CINQUANTE TROIS (1153) dans le bâtiment A4, au rez-de-chaussée haut, un local.

Et les cent cinquante /six mille trois cent soixante-dixièmes (150/6370) des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT NUMERO MILLE CENT QUATRE VINGT DOUZE (1192) dans le bâtiment A5, au rez-de-chaussée un local.

Et les quarante /six mille trois cent soixante-dixièmes (40/6370) des parties communes générales de l'immeuble.

LOI CARREZ

La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété a été publiée au Journal Officiel le 19 décembre 1996.

En conséquence le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative des lots ci-après, entrant dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus, est de, selon les déclarations du vendeur:

- en ce qui concerne le lot numéro 1152: 96 m²
- en ce qui concerne le lot numéro 1153: 107 m²
- en ce qui concerne le lot numéro 1192: 56 m²

En outre pour satisfaire aux dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 publié au Journal Officiel le 29 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, il est ci-après littéralement rapporté les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.



La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

EFFET RELATIF

ACQUISITION de l'entier immeuble suivant acte reçu aux présentes minutes le 21 Juillet 1988, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille le 20 septembre 1988, volume 88P, numéro 6206.

(prix: 16.000.000.francs en ce compris d'autres biens étrangers aux présentes.)

PROPRIETE - JOUSSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour. Il en aura la jouissance également ce jour par la perception des loyers.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est loué à des charges, clauses et conditions bien connues de l'acquéreur, qui déclare aux présentes dispenser le notaire associé soussigné de les relater aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu du VENDEUR tous renseignements sur les conditions d'occupation de l'IMMEUBLE et faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de cette location, sans recours contre le VENDEUR.

Il sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR contre les occupants à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de toutes créances et réparations locatives.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (475.000.Francs).

s'appliquant, savoir:

- au lot numéro 1152 à hauteur de CENT MILLE FRANCS (100.000.Francs)
- au lot numéro 1153 à hauteur de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (255.000.Francs)
- au lot numéro 1192 à hauteur de CENT VINGT MILLE FRANCS (120.000.Francs).

Cette somme a été payée comptant par l'ACQUEREUR
- à concurrence de *Cent cinquante deux francs*

SD

WD

V

directement, dès avant ce jour, hors la comptabilité du notaire soussigné,
- et à concurrence de ~~155.000 Francs~~ 155.000 Francs.

ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.
Au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE

L'ACQUEREUR a déclaré avoir effectué ce paiement savoir :

- à concurrence de CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (155.000.Francs) de ses deniers personnels,
- et pour le surplus, soit TROIS CENT VINGT MILLE FRANCS (320.000.Francs) au moyen des deniers d'un prêt que l'établissement prêteur ci-après nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes ce jour.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

Etablissement prêteur:	CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE
Montant:	320.000.Francs
Durée:	7 ANS
Taux d'Intérêt fixe:	5,770%
Remboursement:	84 mensualités de 4.628,85 Francs
Première Echéance:	2 Avril 1999
Dernière Echéance:	2 Mars 2006

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil lequel garantit sur L'IMMEUBLE acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

INSCRIPTION

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la valeur ajoutée, l'IMMEUBLE ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

L'ACQUEREUR déclare :

- que l'IMMEUBLE est destiné à un usage PROFESSIONNEL
- qu'il s'engage, en exécution de l'article 1594 DA nouveau du Code Général des Impôts, à affecter l'IMMEUBLE vendu à un autre usage que l'habitation,



pendant un délai minimum de trois ans à compter de ce jour ;
- que le tarif réduit est applicable à la totalité du prix.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976, modifiée par la loi 82-1126 du 29 décembre 1982, relative aux plus-values immobilières.

En effet le VENDEUR déclare :

- qu'il agit en qualité de marchand de biens et qu'il déclare des bénéfices réalisés au centre des Impôts de MARSEILLE (12°) 79 Avenue de Saint-Julien.
- et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est:
344.919.444.000.28

CALCUL DES DROITS :

Sur la somme de :	475000,00 F
Taxe départementale 3,60%	17100,00 F
Taxe communale 1,20%	5700,00 F
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	427,00 F
 TOTAL :	 23227,00 F

Précision étant ici faite que les droits ont été acquittés par l'ACQUEREUR le comme le confirme une attestation délivrée par la recette des impôts qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE

URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 13 novembre 1998, duquel il résulte notamment ce qui suit :

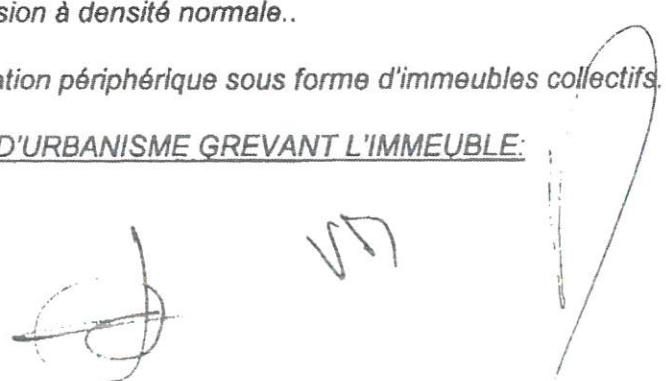
« RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE :

Suivant les dispositions du POS de MARSEILLE approuvé le 30 juin 1981, dont la révision, approuvée à nouveau par D.C.M du 22 Juillet 1996, est entrée en vigueur le 2 septembre 1996, et dont une nouvelle révision a été prescrite par D.C.M du 30 septembre 1996:

ZONE URBAINE d'extension à densité normale..

SECTEUR UC d'urbanisation périphérique sous forme d'immeubles collectifs

AUTRES SERVITUDES D'URBANISME GREVANT L'IMMEUBLE:



Cet immeuble est situé dans:

- une zone soumise au DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUÉ DANS:

- un périmètre de droit de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme

- un secteur sauvegardé

- une zone d'aménagement différé,

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES:

L'immeuble est partiellement situé dans un zone où s'appliquent, en cas de construction nouvelle des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

SERVITUDES D'ALIGNEMENT: néant. »

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 4 Novembre 1998 demeure ci-annexée.

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'Urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société SAVI est propriétaire des biens et droits immobiliers objet de la présente mutation par suite des faits et actes ci-après relatés:

1° ORIGINAIEMENT:

La SOCIETE RESIDENCE SAINT-YVES était propriétaire de l'ensemble immobilier pour l'avoir acquis de:

LA SOCIETE FINANCIERE DE L'HUILERIE DE NOUVELLE, société anonyme au capital de un million sept cent soixante dix huit mille sept cents nouveaux francs, dont le siège social était à MARSEILLE, 10 rue des Héros, aujourd'hui dissoute.

Suivant acte reçu aux minutes de Me LACHAMP lors notaire à MARSEILLE le 6 mars 1962 et dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 24 avril 1962, volume 3390, numéro 1.

Ladite acquisition consentie et acceptée moyennant le prix de 240.360 frs payé comptant et quittancé dans l'acte.

2° ACQUISITION PAR LA SOCIETE SAVI:

La société SAVI est propriétaire des biens et droits immobiliers objet de la présente vente pour avoir acquis l'immeuble en sa totalité de:

LA SOCIETE RESIDENCE SAINT-YVES, société civile particulière dont le siège était à PARIS 14 rue Armand Moisant et actuellement à MARSEILLE (14^e) 164 boulevard de Plombière.

Suivant acte reçu aux présentes minutes le 21 Juillet 1988 dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 20 septembre 1988, Volume 88P, numéro 5548 et le 10 octobre 1988, volume 88P, numéro 6206.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de 16.000.000 frs stipulé payable, savoir:

- à concurrence de 3.000.000 frs au moyen d'un prêt du CREDIT LYONNAIS remboursable en une seule fois dans un délai de deux ans à compter du 20 juillet 1988.

- à concurrence de 13.000.000 frs stipulé payable au vendeur à terme dans un délai de deux ans à compter du 21 juillet 1988.

Audit acte inscriptions de privilège de prêteur de deniers ainsi que de privilège de vendeur ont été prises au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété antérieure de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans une note qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention ainsi qu'aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents, insectes, parasites ou végétaux parasites, carrières, affaissements ou éboulements,



fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.

2-) CONTENANCE

La présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi numéro 96-1107 visée ci-dessus :

"...

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

"..."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

3-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété à l'exception de celles ci-annexées.

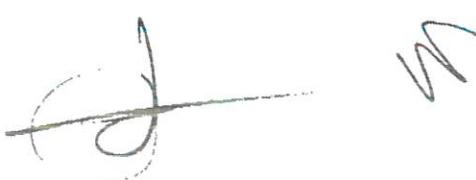
4-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

5-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incomtant de la taxe


W

foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

6-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code Civil.

CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société venderesse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.



2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de, savoir:

** Inscription de privilège de vendeur et de prêteur de deniers au profit du CREDIT LYONNAIS prise au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 20 septembre et 19 octobre 1988, volume 88V, numéro 1287.*

Ledit prêt à ce jour entièrement remboursé.

** Inscription de privilège de vendeur au profit de la SOCIETE RESIDENCE SAINT YVES prise au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 20 septembre et 19 octobre 1988, volume 88V, numéro 1288.*

Etant ici précisé qu'une lettre de LA SOCIETE RESIDENCE SAINT YVES autorisant la mainlevée de l'inscription demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

** Renouvellement de l'inscription de privilège de vendeur prise les 20.9 et 19.10 1988 volume 88V, numéro 1287, le 6 juillet 1990, volume 90V, numéro 872, produisant des effets jusqu'au 3 juillet 2000.*

** Renouvellement de l'inscription prise les 20.9.1988 et 19.10.1988 volume 88V, numéro 1288, le 18 juillet 1991, volume 91V, numéro 1867, produisant des effets jusqu'au 5 juillet 2001.*

** Inscription d'hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS prise au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 20 septembre et 19 Octobre 1988, volume 88V, numéro 1289, produisant des effets jusqu'au 21 Juillet 1998.*

Etant ici précisé que les inscriptions prises au profit du CREDIT LYONNAIS sont à ce jour en cours de radiation.

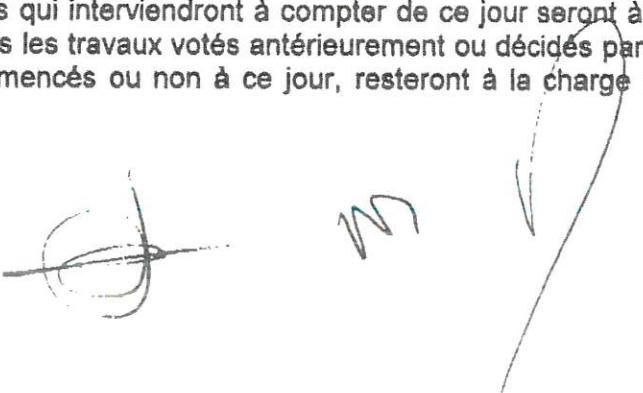
Le VENDEUR déclare s'obliger à obtenir mainlevée et justifier de la radiation.

3/- Concernant la copropriété

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est la SOGETRIM - 322 Avenue du Prado - 13008 MARSEILLE.

- que les appels de fonds qui interviendront à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR, mais les travaux votés antérieurement ou décidés par le syndic en cas d'urgence, commencés ou non à ce jour, resteront à la charge du VENDEUR.



DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié ;
- Qu'il résulte d'un rapport technique établi par la Société SOCOTEC, en date du 17 septembre 1998, numéro 171.8.A.MIA/248 que les recherches entreprises conformément à l'article 2 du décret susvisé n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante .

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

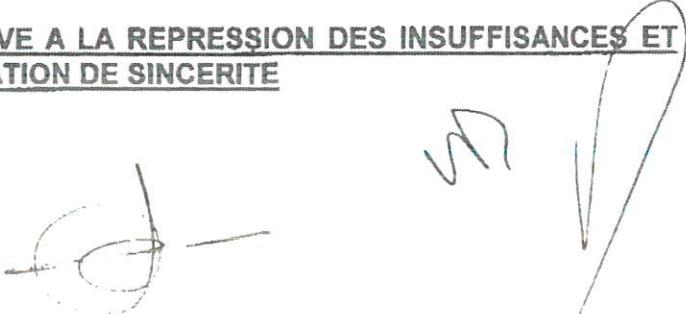
ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSEION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE



Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur 13 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

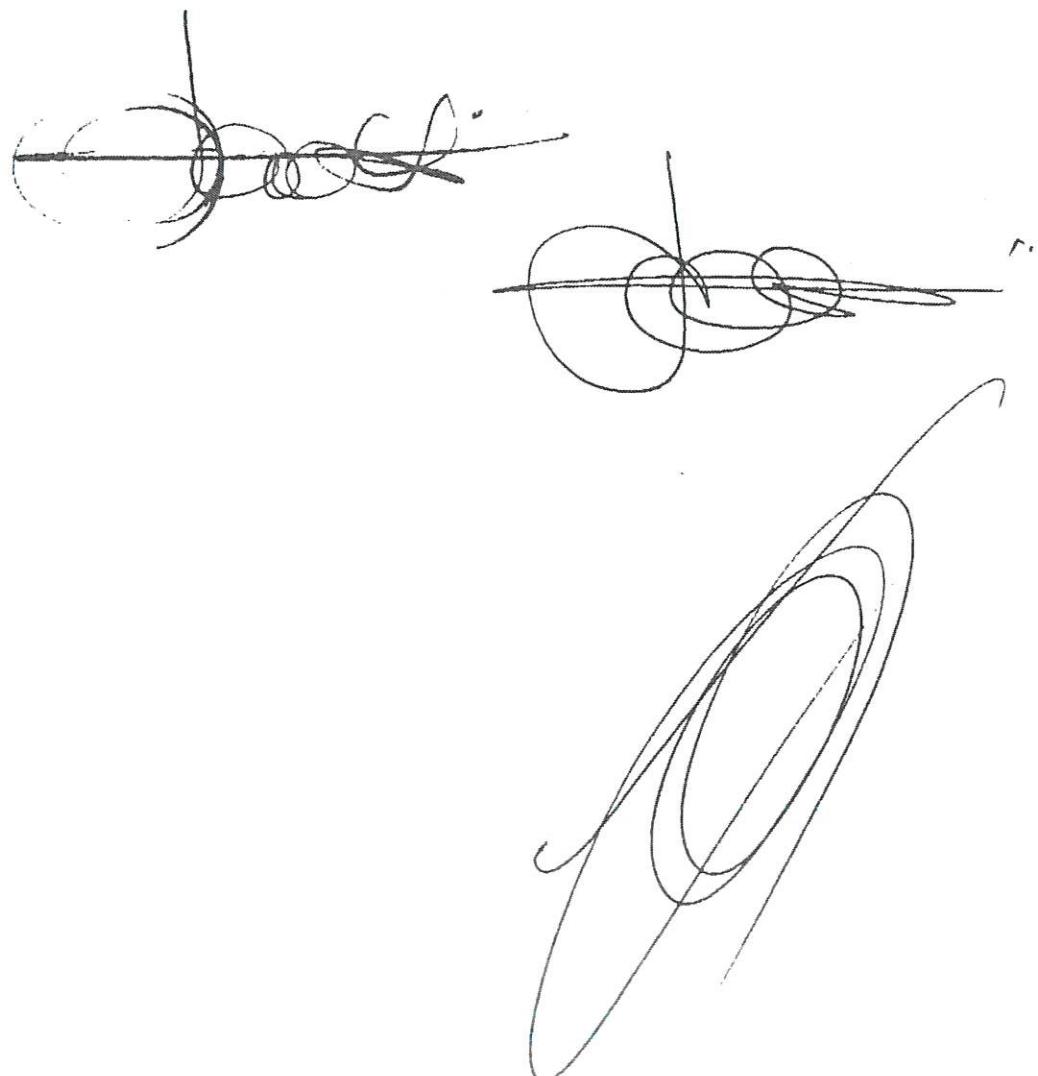
- Renvois :

- Mots rayés nuls :

- Chiffres rayés nuls :

- Lignes entières rayées nulles :

- Barres tirées dans les blancs :

Three sets of handwritten signatures are placed over three horizontal lines. The first set of signatures is on the left, the second in the middle, and the third on the right. The signatures are cursive and appear to be in black ink.

contact@remuzat-associes.fr

De: Copie <copie.13021@notaires.fr>
Envoyé: vendredi 26 mai 2023 15:28
À: 'contact@remuzat-associes.fr'
Objet: RE: Demande documents SDC LE SAINT YVES C/ SCI VIR-GIL

Mon cher Confrère,

Nous sommes au regret de vous informer que nous ne possédons pas de plan.

Cordialement

Mme Linda MENZLI



SCP ROUSSET-ROUVIERE, BENHAIM & VIGUIER
18, Rue Paradis
13001 Marseille
Tel : 04.91.54.91.23
Fax : 04.91.54.77.57

L'étude est équipée d'une salle de visioconférence

 Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement nécessaire pour réaliser un entretien en visioconférence avec votre notaire. Simple, en toute confidentialité, grâce au lien internet sécurisé qui vous est communiqué, vous pouvez, de chez vous, dialoguer avec lui.

Le présent courriel et les documents qui l'accompagnent comprennent des informations confidentielles susceptibles d'être soumises à protection juridique et au secret professionnel, à l'attention du destinataire désigné. Si vous n'êtes pas le destinataire désigné, ou une personne autorisée par celui-ci, vous ne devez en aucun cas copier, transmettre ou utiliser le contenu de ces documents. Si vous avez reçus ces documents par erreur, nous vous remercions de nous en informer, par télécopie, téléphone ou e-mail, et de les détruire ou nous les retourner par courrier.

 Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce courriel qu'en cas de nécessité.

De : contact@remuzat-associes.fr <contact@remuzat-associes.fr>
Envoyé : vendredi 26 mai 2023 12:00
À : Copie <copie.13021@notaires.fr>
Objet : RE: Demande documents SDC LE SAINT YVES C/ SCI VIR-GIL

Chers Maîtres,

Nous vous remercions pour ce document.
Auriez-vous également des plans pour les lots concernés ?
Si non, sauriez-vous où nous pourrions nous les procurer.

Nous vous remercions par avance de votre aide,

Votre bien dévouée,

SERVICE CONSTAT

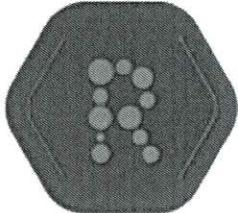
- Ligne directe : 04 91 33 41 82

SCP REMUZAT et ASSOCIES

04 91 33 57 95

2 place Félix Baret BP 35
13 251 Marseille Cedex 20

www.huissier-justice-marseille.fr <<http://www.huissier-justice-marseille.fr>>



Recouvez votre tranquillité

GROUPE REMUZAT

Cours d'appel : Aix-en-Provence et Nîmes

Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce courriel que si nécessaire

Ce courriel et les documents joints, exclusivement réservés et strictement personnels au destinataire, sont couverts par le secret professionnel (L.226-13 du Code Pénal) et par le secret des correspondances (L.226-15 du Code Pénal).

Si vous n'en êtes pas destinataire, merci de nous prévenir aussitôt, de détruire ce message et les pièces jointes, et de n'en divulguer, même partiellement, le contenu à quiconque.



De : Copie <copie.13021@notaires.fr>

Envoyé : vendredi 26 mai 2023 11:14

À : 'SCP REMUZAT & ASSOCIES' <contact@remuzat-associes.fr>

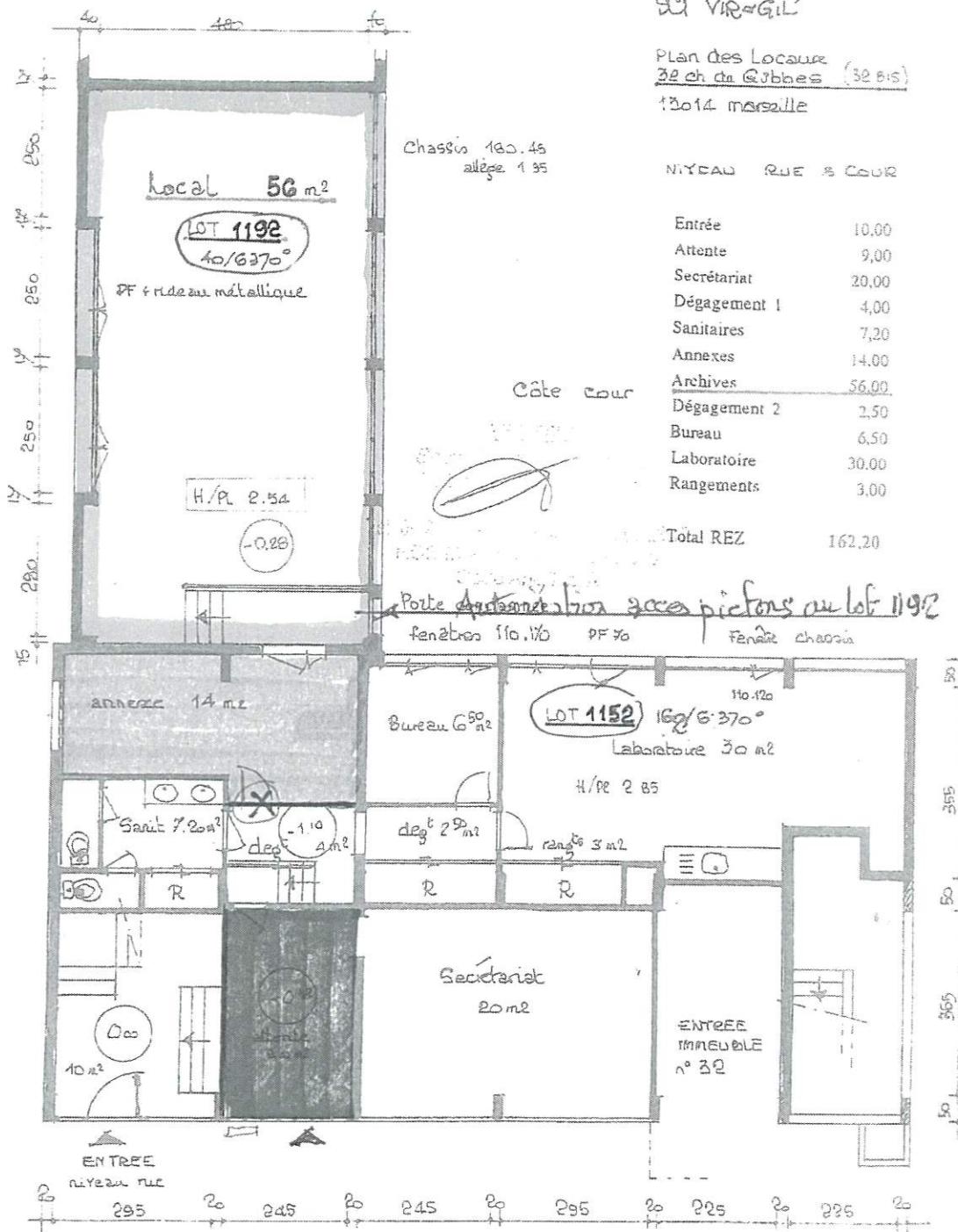
Objet : RE: Demande documents SDC LE SAINT YVES C/ SCI VIR-GIL

Mon cher Confrère,

Veuillez trouver ci-joint la copie.

Cordialement

Mme Linda MENZLI



Sécurité exclusive du lot 1192

Sécurité exclusive du lot 1152

(X) abandon du passage, porte condamné
ou serrure

Marseille le 23 janvier 2015

[Handwritten signature]

contact@remuzat-associes.fr

De: v.castigli@gesud.fr
Envoyé: mercredi 19 juillet 2023 09:38
À: contact@remuzat-associes.fr
Objet: RE: 02.03.1999 SCI VIR GIL

Bonjour ;

Oui d'après cet acte, l'EDD a été modifié à la demande de la SCI VIR-GIL, le lot 1152 qui lui appartenait a été divisé en 1193 et 1194.

Le lot 1193 a été vendu, si bien que la SCI VIR-GIL a conservé la propriété du lot 1194.

Dans l'acte, il est fait mention d'un plan annexé, où l'on distingue les nouveaux lots 1193 et 1194 par des couleurs (teinte jaune pour le 1193, teinte bleu pour la 1194). Mais ce n'est vraisemblablement pas le plan « suppression servitude » joint à votre mail. Il faudrait demander au notaire ce plan.

Seule information exploitable en l'absence de production de ce plan, la localisation du lot 1194 telle qu'écrite dans l'acte « *un LOCAL sis dans le bâtiment A4, en rez de chaussée bas* ».

Cordialement,

Vincent CASTIGLI
Géomètre-Expert
Ingénieur ESGT
Expert de justice près la Cour d'appel d'Aix en Provence



Agence de Fos sur mer
500 Avenue du Général de Gaulle – 13270 Fos sur mer
Tél : 04 42 05 33 15 • Mail : v.castigli@gesud.fr

De : contact@remuzat-associes.fr <contact@remuzat-associes.fr>
Envoyé : lundi 17 juillet 2023 17:00
À : v.castigli@gesud.fr
Objet : TR: 02.03.1999 SCI VIR GIL

Monsieur CASTIGLI,

Le cabinet CORNET - LE BRUN – GASSEND – CHARBONNEL, en charge du dossier, nous transmet le titre de propriété ci-joint, ainsi que le plan succinct portant sur la division des lots.

Est-ce que cela peut aider à localiser le n°1194 ?

En vous remerciant encore une fois de votre aide,

Cordialement,

Votre bien dévouée,

SERVICE CONSTAT

- Ligne directe : 04 91 33 41 82

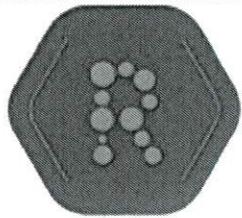
SCP REMUZAT et ASSOCIES

04 91 33 57 95

2 place Félix Baret BP 35

13 251 Marseille Cedex 20

[www.huissier-justice-marseille.fr <http://www.huissier-justice-marseille.fr>](http://www.huissier-justice-marseille.fr)



Recouvrez votre tranquillité

GROUPE REMUZAT

Cours d'appel : Aix-en-Provence et Nîmes

Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce courriel que si nécessaire

Ce courriel et les documents joints, exclusivement réservés et strictement personnels au destinataire, sont couverts par le secret professionnel (L.226-13 du Code Pénal) et par le secret des correspondances (L.226-15 du Code Pénal).

Si vous n'en êtes pas destinataire, merci de nous prévenir aussitôt, de détruire ce message et les pièces jointes, et de n'en divulguer, même partiellement, le contenu à quiconque.

