

**VENTE**  
**SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

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

Dressé par Maître Patrice BIDAULT Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville, 50, Rue Breteuil 13006, pour parvenir à la vente aux enchères publiques sur expropriation forcée à la suite d'une saisie immobilière à la Barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE siégeant au Palais de Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :



**En vertu et pour l'exécution de :**

1° - Un jugement rendu par la 10ème chambre du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 27 janvier 2011 définitif en l'état d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 13 avril 2011.

2° - Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 23 mars 2010 Volume 2010 V N° 1407 convertie en définitive le 4 mai 2011 Volume 2011 V N° 3037.

3° - Une quittance subrogative en date 3 octobre 2017.

La Société dénommée "CNP CAUTION", a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de la SCP MASCRET - FORNELLI – SAGLIETTI – VERSINI Huissiers de Justice à MARSEILLE à Monsieur RACHIDI en date du 9 janvier 2020.

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 Patrice BIDAULT Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 50, rue Breteuil 13006 MARSEILLE avec élection de domicile en son cabinet.*

*2°)L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu duquel le commandement est délivré.*

*3°)Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus.*

*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 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE.*
- 7°) *L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.*
- 8°) *L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.*
- 9°) *La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.*
- 10°) *L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.*
- 11°) *L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Marseille siégeant Place Monthyon Square du Juge Michel 13006 MARSEILLE.*
- 12°) *L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.*
- 13°) *L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.*
- 14°) *Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.*

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au 1er Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 13 février 2020 volume 2020 S n° 28.

Le 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La procédure est poursuivie pour avoir paiement des sommes dues au créancier poursuivant d'un montant de 256.936,51 € décomposées comme suit :

<b>01.01.2010. principal limité à la quittance</b>	
<b>Subrogative</b>	<b>160.148,28 €</b>
<b>27.01.2011. article 700</b>	<b>1.500,00 €</b>
<b>Intérêts à 5,95 % du 01.01.2010 au 31.12.2019</b>	<b>95.288,23 €</b>
<b>Intérêts postérieurs</b>	<b>MEMOIRE</b>
<b>Dépens</b>	<b>MEMOIRE</b>
<b>Total sauf mémoire</b>	<b>256.936,51 €</b>

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 dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Il est annexé à la présente l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille.**

**DESIGNATION DES BIENS  
ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**DESIGNATION DU BIEN**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LE MASSABO » sis à MARSEILLE 13002 - 1, rue François Massabo – 29 à 31, rue de Forbin et 33, Rue Malaval et impasse Malaval.

Cadastré Commune de MARSEILLE QUARTIER JOLIETTE Section 810 C N° 200 pour une contenance de 40 a et 74 ca.

#### PREMIER LOT :

**LOT N° 170** : un appartement de type F1 B sis au 13<sup>ème</sup> étage gauche de l'immeuble C escalier 3 et les 156/100.021èmes.

**LOT N° 382** : une cave sise au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble C escalier 3 et les 12/100.021èmes.

Il est composé de :

- Une entrée avec porte palière équipée d'une serrure multi points,
- Une cuisine communiquant avec l'entrée par une ouverture sans porte. Elle est éclairée par une porte-fenêtre PVC à double battant donnant accès à une terrasse,
- Une salle d'eau W.C. ,
- Une chambre éclairée par une porte-fenêtre PVC à double battant. Il y a un grand placard mural sans porte,
- Une terrasse.

Cet appartement a une superficie de 33,17 m<sup>2</sup>.

#### DEUXIEME LOT :

**LOT N° 171** : un appartement de type F1 A sis au 13<sup>ème</sup> étage droite de l'immeuble C escalier 3 et les 156/100.021èmes.

**LOT N° 383** : une cave sise au sous-sol de l'immeuble C escalier 3 et les 12/100.021èmes.

Il est composé de :

- Une entrée avec porte palière équipée d'une serrure multi points,
- Une cuisine communiquant avec l'entrée par une porte coulissante. Elle est éclairée par une porte-fenêtre PVC à double battant donnant accès à une terrasse,
- Une salle d'eau W.C. ,
- Une chambre éclairée par une porte-fenêtre PVC à double battant. Il y a un grand placard mural sans porte,
- Une terrasse.

Cet appartement a une superficie de 25,72 m<sup>2</sup>.

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.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par la SCP MASCRET – FORNELLI – SAGLIETTI et VERSINI Huissiers de Justice à MARSEILLE en date du 30 janvier 2020.

#### **ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division dressé par Maître DURAND Notaire à MARSEILLE en date du 12 juin 1958 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 15 décembre 1958 Volume 2736 N° 12.

Modificatif dressé par Maître DURAND Notaire à MARSEILLE en date du 13 décembre 1965 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 1<sup>er</sup> février 1966 Volume 4532 N° 3.

Modificatif dressé par Maître BARRIERE Notaire à MARSEILLE en date du 7 mars 1990 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 30 mars 1990 Volume 90 P N° 1768.

Modificatif dressé par Maître BLANC Notaire à MARSEILLE en date du 21 septembre 2006 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 26 septembre 2006 Volume 2006 P N° 6325.

Rectifié par une attestation rectificative reçue par Maître BLANC Notaire à MAREILLE en date du 31 octobre 2006 publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 3 novembre 2006 Volume 2006 P N° 7381 et une attestation rectificative reçue par ledit Notaire en date du 4 décembre 2006 publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 11 décembre 2006 Volume 2006 P N° 8251.

Modificatif dressé par Maître FINO Notaire à MARSEILLE en date du 4 mai 2006 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 27 septembre 2007 Volume 2007 P N° 6389, rectifié suivant acte reçu par ledit Notaire en date du 15 octobre 2007 publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 30 octobre 2007 Volume 2007 P N° 7090.

### **OCCUPATION ET BAUX**

#### **PREMIER LOT :**

Il est occupé par [REDACTED] qui règle un loyer mensuel d'un montant de 500 € charges comprises directement au cabinet D'AGOSTINO.

#### **DEUXIEME LOT :**

Il est occupé par [REDACTED], locataire depuis août 2018 sans produire le bail, qui règle un loyer mensuel d'un montant de 450 € charges comprises directement entre les mains du propriétaire.

### **SYNDIC DE COPROPRIETE**

Le syndic est le cabinet FONCIA VIEUX PORT 1, rue Beauvau 13001 MARSEILLE.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte de Maître TRAMIER-MOUREN Notaire à MARSEILLE en date du 7 octobre 2008 publié au 1<sup>er</sup> Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 30 octobre 2008 Volume 2008 P N° 6967.

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en deux lots à savoir :**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LE MASSABO » sis à MARSEILLE 13002 - 1, rue François Massabo – 29 à 31, rue de Forbin et 33, Rue Malaval et impasse Malaval.

Cadastré Commune de MARSEILLE QUARTIER JOLIETTE Section 810 C N° 200 pour une contenance de 40 a et 74 ca.

### **PREMIER LOT :**

**LOT N° 170** : un appartement de type F1 B sis au 13<sup>ème</sup> étage gauche de l'immeuble C escalier 3 et les 156/100.021èmes.

**LOT N° 382** : une cave sise au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble C escalier 3 et les 12/100.021èmes.

### **DEUXIEME LOT :**

**LOT N° 171** : un appartement de type F1 A sis au 13<sup>ème</sup> étage droite de l'immeuble C escalier 3 et les 156/100.021èmes.

**LOT N° 383** : une cave sise au sous-sol de l'immeuble C escalier 3 et les 12/100.021èmes.

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de

**PREMIER LOT : 18.000 €**

**DEUXIEME LOT : 15.000 €**

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

## 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**

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.

## 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 en 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.

## DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION :

- SAFER
- Locataires fermiers,
- locataire dans un immeuble en copropriété,
- zones à périmètre sensible,
- ZIF
- etc...

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

*Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

**PIECES JOINTES :**

*Assignment au débiteur devant juge de l'exécution à audience orientation,*

*Dénonciation à créancier inscrit,*

*Etat hypothécaire sur publication,*

*Etat hypothécaire initial,*

*Procès-verbal descriptif de l'immeuble,*

*Extrait cadastral N° 1,*

*Jugement en date du 27 janvier 2011,*

*Certificat de non-appel du 13 avril 2011,*

*Quittance subrogative en date 3 octobre 2017.*

**Ainsi fait et dressé par Maître Patrice BIDAULT Avocat associé  
au sein de la SELARL JURISBELAIR Avocat poursuivant.**

**A MARSEILLE, le 22 mai 2020**