

VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

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

Dressé par Maître Patrice BIDAULT Avocat au barreau de MARSEILLE, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville 50 rue Breteuil, 13006 MARSEILLE, 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 :

Dans un ensemble immobilier sis 76, Avenue de Saint Just 13013 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER SAINT JUST Section 888 I N° 6 pour une contenance de 1 a et 19 ca.

LOT N° 1 : La propriété privative et particulière d'un local magasin et les 217/1.000èmes.

Saisis à l'encontre de :

La société dénommée « [REDACTED] », société civile immobilière au capital de 200,00 €, dont le siège social est [REDACTED] prise en la personne de son gérant [REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 76, avenue de Saint Just à Marseille (13013), représenté par son Administrateur provisoire désigné à cet effet par ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Marseille du 16 février 2018, **Monsieur Laurent FERGAN**, sis 17, rue Roux de Brignoles — 13006 MARSEILLE

Ayant pour Avocat Maître Patrice BIDAULT Avocat au barreau de MARSEILLE, y demeurant 50 rue Breteuil, 13006 MARSEILLE Tél : 04.91.92.10.25. mail : p.bidault@jurisbelair.com, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu et pour l'exécution de :

1° - Un jugement rendu par la 3^{ème} chambre civile du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 6 mai 2014 définitif en l'état d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 22 octobre 2019.

2° - Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 29 avril 2019 définitif en l'état d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 22 octobre 2019.

3° - Un procès-verbal d'assemblée générale en date du 24 avril 2017

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 76, avenue de Saint Just à Marseille (13013), représenté par son Administrateur provisoire désigné à cet effet par ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Marseille du 16 février 2018, **Monsieur Laurent FERGAN**, a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de la SCP REBUFFAT – GIRARDOT – SALA et UREN Huissiers de Justice à MARSEILLE à la [REDACTED] le 3 décembre 2019.

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 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 4^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE.*
- 7°) *L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.*
- 8°) *L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.*

9°) *La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.*

10°) *L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.*

11°) *L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Marseille 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. 712-4 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 4^{ème} Bureau du service de la Publicité Foncière de MARSEILLE le 21 janvier 2020 volume 2020 S n° 4.

Le 4^{ème} 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 arrêtées au 30 novembre 2019 d'un montant de de **31.617,60 €** se décomposant de la façon suivante :

- **Jugement 06.05.2014**

○ Principal	17 329,22 €
○ Article 700	1 000,00 €
○ Intérêts légaux majorés du 12 439,52 € du 14.05.2012 au 30.11.2019	3 760,70 €
○ Intérêts légaux majorés au 01.12.2019 au jour du règlement	mémoire
○ Dépens	mémoire

- **Jugement du 29.04.2019**

○ Principal	7 883,70 €
○ Article 700	500,00 €
○ Intérêts légaux majorés du 7 883,70 € du 22.11.2018 au 30.11.2019	473,87 €
○ Intérêts légaux majorés au 01.12.2019 au jour du règlement	mémoire
○ Dépens	670,11 €

TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE 31 617,60 €

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 sis 76, Avenue de Saint Just 13013 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER SAINT JUST Section 888 I N° 6 pour une contenance de 1 a et 19 ca.

LOT N° 1 : La propriété privative et particulière d'un local magasin et les 217/1.000èmes.

Il est à noter que les locaux ont fait l'objet d'une séparation.

LOCAL COTE 76. AVENUE DE SAINT JUST :

Il est fermé par un rideau métallique verrouillé par un sabot. Il y a une entrée par les parties communes de l'immeuble.

SAS DANS LES PARTIES COMMUNES :

Ce sas semble appartenir aux parties communes. Il est fermé par une porte.

LOCAL :

On y accède par une porte munie d'une serrure, deux béquilles, plaques de propreté en état d'usage et de fonctionnement.

Il est composé de :

- Un bar/cuisine : une double porte aluminium ouvre sur l'avenue de Saint Just.
- Les locaux sont intégralement garnis de mobiliers professionnels et notamment une cuisine professionnelle aménagée avec flux, pression.
- un WC : il prend dans un couloir en partie droite. Il est équipé d'un évier en verre et d'une cuvette suspendue.
- Une remise.

Ce local a une superficie de 42,37 m².

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Règlement de copropriété établi selon acte de Maître BLANC Notaire à MARSEILLE en date du 10 janvier 1967 publié au 4^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 2 février 1967 Volume 4937 N° 7.

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 REBUFFAT – GIRARDOT – SALA et UREN Huissiers de Justice à MARSEILLE en date du 16 janvier 2020.

OCCUPATION ET BAUX

Ce local bien que garni est inoccupé.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés 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, le dossier de diagnostic technique sera annexé au présent cahier des conditions de la vente.

SYNDIC

Le syndic est : **Monsieur Laurent FERGAN**, sis 17, rue Roux de Brignoles — 13006 MARSEILLE

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte de Maître FIORA Notaire associé à MARSEILLE en date du 9 juillet 2001 publié au 4^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 18 septembre 2001 Volume 2001 P N° 4295.

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 un lot à savoir :

Dans un ensemble immobilier sis 76, Avenue de Saint Just 13013 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER SAINT JUST Section 888 I N° 6 pour une contenance de 1 a et 19 ca.

LOT N° 1 : La propriété privative et particulière d'un local magasin et les 217/1.000èmes.

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de :

25 000 €

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

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du 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^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

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

Article L 616 :

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

PIECES JOINTES :

*Assignment à la débitrice devant juge de l'exécution à audience orientation,
Dénonciation et assignation créanciers inscrits,
Etat hypothécaire initial,
Etat hypothécaire sur publication,
Procès-verbal descriptif de l'immeuble,
Extrait cadastral N° 1,
Note d'urbanisme,
Jugement du 6 mai 2014 et certificat de non-appel,
Jugement du 29 avril 2019 et certificat de non-appel,
Procès-verbal d'assemblée générale en date du 24 avril 2017*

Ainsi fait et dressé par Maître Patrice BIDAULT Avocat poursuivant.

A MARSEILLE, le 28 février 2020