

VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Cluses 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 Monthyon au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

Une villa édifée d'un étage sur rez-de-chaussée située dans un lotissement situé 2 place Léonard Dalmas 13014 Marseille, figurant au cadastre de ladite commune, quartier Bon secours, section 891 H numéro 127 pour une contenance cadastrale de 1 a et 78 ca.

Saisis à l'encontre de :

██████████ ██████████, Société Civile Immobilière au capital de 150 € inscrite au RCS de Marseille ██████████, dont le siège social est à Marseille (13006), ██████████ prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié audit siège.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, Etablissement de Crédit Coopératif et Mutualiste au capital de 114 304 972,35 €, immatriculée au RCS D'AIX EN PROVENCE sous le N° 381 976 448, dont le siège social est 25, Chemin des Trois Cyprés 13097 AIX EN PROVENCE CEDEX 2, prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Maitre Patrice BIDAULT Avocat au Barreau de Marseille, Associé de la SELARL JURISBELAIR, Société d'Avocats inscrite au Barreau de MARSEILLE dont le siège est sis 50, rue Breteuil – 13006 MARSEILLE lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu et pour l'exécution de :

1° - un acte de vente du 13 septembre 2006 reçu aux minutes de Maître BENHAIM notaire associée de le SCP "ROUSSET ROUVIERE et associés » notaire à Marseille, publié aux services de la publicité foncière de Marseille 1^{er} bureau Volume 2006 P 6556.

2° - un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiés aux services de la publicité foncière de Marseille 1^{er} bureau Volume 2006 V n° 3823.

3° - un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiés aux services de la publicité foncière de Marseille 1^{er} bureau Volume 2006 V n° 3822.

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de SCP TORBIERO GUERIN CANAL Huissiers de Justice associés à EYGUIERES en date du 23 novembre 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 de la SELARL JURISBELAIR 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 Palais Monthyon 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 1er Bureau du service de la Publicité Foncière de Marseille en date du 18 décembre 2020 Volume 2020 S numéro 161

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 arrêtées au 16 septembre 2020 d'un montant de 179 144,81 € décomposées comme suit :

↳ **Prêt N° C06QTL011PR :**

- Echéances impayées	
- Capital :	3095,96 €
- Intérêts normaux :	2786,54 €
- Intérêts de retard :	76,35 €
- Total échu :	5958,85 €
- Principal au 16/09/2020 :	126 531,88 €
- Intérêts normaux courus	91,74 €
- Indemnités contractuelles	
de recouvrement au taux de 7 % :	9 073,94 €

- Intérêts de retard à échoir à compter du 16/09/2020 au taux de 4.35 %	MEMOIRE
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Frais de justice	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE	141 656,41 €

↳ **Prêt N° C06QH017PR**

- Echéances impayées	
- Capital :	1 638,05 €
- Intérêts normaux :	414,11 €
- Intérêts de retard :	13,27 €
- Total échu :	2 065,43 €
- Principal au 16/09/2020 :	33 015,85 €
- Intérêts normaux courus	3,35 €
- Indemnités contractuelles de recouvrement au taux de 7 % :	2 425,77 €
- Intérêts de retard à échoir à compter du 16/09/2020 au taux de 3.65 %	MEMOIRE
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Frais de justice	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE	37 510,40 €

TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE	179 144,81 €
-----------------------------------	---------------------

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 près le Tribunal judiciaire de Marseille.

DESIGNATION DES BIENS
ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

DESIGNATION DU BIEN

Une villa édifiée d'un étage sur rez-de-chaussée située dans un lotissement situé 2 place Léonard Dalmas 13014 Marseille, figurant au cadastre de ladite commune, quartier Bon secours, section 891 H numéro 127 pour une contenance cadastrale de 1 a et 78 ca.

Ledit immeuble formant le lot n° 70 du lotissement de la propriété BON SECOURS résultant du cahier des charges réglementant ledit lotissement déposé aux minutes de Maître BLANC le 15 avril 1927 dont une expédition a été transcrite au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 13 juin 1927 volume 1773 numéro 16.

Le bien objet de la présente saisie consiste en une maison de ville élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cette maison est divisée en deux lots qui sont chacun donné en location.

La surface loi carrez du bien est de 135,66 m². La surface Annexe totale est de 79,60 m² et la surface annexe totale est de 107,84 m².

Lot n° 1 du bien :

Ce lot compose la majeure partie du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le local est divisé en une pièce principale exposée Ouest ouvrant sur trois petites pièces aveugles côté Est.

La pièce principale est éclairée et aérée par deux ouvertures - côté rue - protégées par des rideaux métalliques d'aspect vétuste à commande électrique.

La petite pièce Nord Est est une pièce aveugle

La pièce centrale est une pièce aveugle

La pièce Sud Est est une pièce aveugle utilisée à usage de WC

Lot n° 2 du bien :

Ce lot est composé en rez-de-chaussée d'un garage. Un escalier extérieur bâti permet d'accéder en R+ 1 à une terrasse, un

cabanon et un logement composant le 1^{er} étage de la maison de ville.

Terrasse :

L'accès à cette terrasse s'effectue par l'escalier extérieur fermée.

Sur la terrasse, on trouve une piscine hors sol.

Dans le prolongement de la terrasse on trouve un cabanon dépourvu de toute isolation. **Le cabanon** est alimenté en eau et électricité et renferme un ballon d'eau chaude permettant l'alimentation du logement.

Logement

L'accès s'effectue depuis la façade Est de l'immeuble par une porte vitrée - structure PVC

Le logement se compose :

- D'une pièce principale à usage de cuisine et salon/salle-à-manger éclairée par trois portes-fenêtres
- Une chambre éclairée et aérée par une fenêtre à battant châssis PVC double vitrage
- Une salle d'eau éclairée et aérée par une fenêtre à battant châssis PVC double vitrage
- WC : il s'agit d'une pièce aveugle sous escalier
- Espace sous toit : on y accède grâce à un escalier droit en bois
Cet espace est pour partie à hauteur d'homme et se divise en quatre pièces :
 - Une pièce éclairée par une fenêtre de toit chauffée par un climatiseur réversible
 - Une pièce sous toit aveugle dépourvue d'élément de chauffage
 - Une autre pièce aveugle dépourvue d'élément de chauffage
 - Une pièce éclairée par une fenêtre toit à laquelle on accède par la pièce aveugle dépourvue d'élément de chauffage

OCCUPATION

Le lot n° 1 du bien est loué à Madame Alice MUNTEANU, masseur kinésithérapeute pour y exercer son activité professionnelle. Son loyer est de 900 € par mois.

Le lot n° 2 du bien est occupé par Madame Ahlem SEHIL, locataire du propriétaire suivant bail d'une durée de 9 ans en date du 30 août 2015 à effet au 1^{er} septembre 2015. Le montant du loyer mensuel est de 850 €. Il n'est pas prévu de provision sur charge.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le bien n'est pas soumis au statut de la copropriété.

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 TORBIERO GUERIN CANAL Huissiers de Justice associés à EYGUIERES en date du 4 décembre 2020.

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, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à La ■■■■■ pour l'avoir acquis selon acte de acte de vente du 13 septembre 2006 reçu aux minutes de Maître BENHAIM notaire associée de le SCP "ROUSSET ROUVIERE et associés » notaire à Marseille, publié aux services de la publicité foncière de Marseille 1^{er} bureau Volume 2006 P 6556.

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

Une villa édifiée d'un étage sur rez-de-chaussée située dans un lotissement situé 2 place Léonard Dalmas 13014 Marseille,

figurant au cadastre de ladite commune, quartier Bon secours, section 891 H numéro 127 pour une contenance cadastrale de 1 a et 78 ca.

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix de

40 000 €

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 (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°/ 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
--

Jointes au présent cahier des conditions de vente.

*Extrait cadastral N° 1,
Certificat d'urbanisme
Extrait de plan,
Procès-verbal descriptif de l'immeuble,
Certificat de superficie,*

*Assignation à la débitrice devant juge de l'exécution à audience
orientation,
Dénoncé d'assignation au créancier inscrit,
Commandement aux fins de saisie immobilière
Etat hypothécaire initial,
Etat hypothécaire sur publication,
Acte de vente.*

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

A MARSEILLE, le 10 février 2021