

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 Monthyon 13006 Marseille au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de MARSEILLE (13016), 39, 41, 43 et 45 montée Antoine Castejon – Quartier les Riaux, cadastré dite commune section 909 D 63 à 909 D 64 pour une contenance totale de 03a et 59ca, les lots suivants :

- **Lot 5**, soit un cellier situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et les 3/1000èmes des parties communes générales
- **Lot 10**, soit un appartement et les 125/1000èmes des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

██████████, né le 3 février 1981 à BOUZINA (Algérie), de nationalité algérienne,

██████████, née le 24 novembre 1984 à TOURCOING, de nationalité française,

Mariés à BATNA (Algérie) le 20 mars 2006 sous le régime légal français de la communauté réduite aux acquêts

Tous deux demeurant et domiciliés 43/45 montée Antoine de Castejon 13016 MARSEILLE.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société dénommée "CNP CAUTION", Société Anonyme au capital de 258.734.553,36 €, immatriculée au RCS DE PARIS sous le N° 383 024 098, dont le siège social est sis 4, Place Raoul Dautry 75716 PARIS CEDEX 15. Agissant poursuites et diligences de ses Représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Maître Patrice BIDAULT Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, y demeurant 50, rue Breteuil 13006 MARSEILLE lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu et pour l'exécution de :

1° - un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence en date du 1^{er} juillet 2019 définitif selon certificat de non appel du 4 septembre 2019

2° - une hypothèque judiciaire provisoire du 7 avril 2017 publié le 26 avril 2017 (volume 2017 V 1859) convertie en définitive le 12

novembre 2018 publiée au 1^{er} bureau de la publicité foncière le 6 février 2019 Volume 2019 n° 984.

La Société dénommée "CNP CAUTION" a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de LA SCP PLAISANT LAMBERT BUSUTTIL, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE en date du 27 octobre 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 BIBAULT Avocat associée demeurant 50 rue Breteuil 13006 avec election 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 1^{er} 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 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 1^{er} Bureau du service de la Publicité Foncière de Marseille le 04 décembre 2020 Volume 2020 S numéro 150

Le 1^{er} 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 à la somme de 163 113,52 € se décomposant de la façon suivante :

Principal dû :	195 443,16 €
Intérêts au taux légal majoré et capitalisé arrêtés au 31/10/2020	23 102,15 €
Intérêts de retard majoré et capitalisé à échoir à compter du 01/11/2020	MEMOIRE
Article 700 du Cpc	1 500 €
Dépens	MEMOIRE
A déduire sommes versées le 16/01/2020	- 5 431,79 €

TOTAL SAUF MEMOIRE

163 113,52 €

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

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de MARSEILLE (13016), 39, 41, 43 et 45 montée Antoine Castejon – Quartier les Riaux, cadastré dite commune section 909 D 63 à 909 D 64 pour une contenance totale de 03a et 59ca, les lots suivants :

- **Lot 5**, soit un cellier situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et les 3/1000èmes des parties communes générales
- **Lot 10**, soit un appartement et les 125/1000èmes des parties communes générales.

Plus précisément le bien se compose :

- D'une pièce principale comportant deux portes fenêtres dont l'une permet l'accès à une petite terrasse
- Une cuisine à laquelle on accède après le passage d'une arche libre,
- Une pièce d'eau à laquelle on accède par la cuisine aérée par une lucarne,
- Chambre 1 comportant une fenêtre à double vantaux
- Chambre 2 comportant une fenêtre à double vantaux
- Un rangement

La surface du bien est de 60,37 m².

Occupation

Le bien est occupé par les propriétaires.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître DUCHATEL, Notaire à MANOSQUE, le 17 juin 1995 publié au 1er bureau du Service de la publicité foncière de MARSEILLE le 7 août 1995, Volume 1995 P numéro 4859.

Il a été déposé un procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires en date du 6 février 2009 suivant acte reçu par Maître RAJZMAN, Notaire à MARSEILLE en date du 3 mars 2009 publié audit bureau le 20 avril 2009, Volume 2009 P numéro 2044.

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 PLAISANT LAMBERT BUSUTIL Huissiers de Justice à Marseille en date du 14 janvier 2021.

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

Ledit bien appartient aux époux [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte de Maître Philippe RAJZMAN Notaire en date du 3 mars 2009, publié au 1er bureau du Service de publicité foncière de MARSEILLE le 20 avril 2009, Volume 2009 P 2036.

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 :

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de MARSEILLE (13016), 39, 41, 43 et 45 montée Antoine Castejon – Quartier les Riaux, cadastré dite commune section 909 D 63 à 909 D 64 pour une contenance totale de 03a et 59ca, les lots suivants :

- **Lot 5**, soit un cellier situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et les 3/1000èmes des parties communes générales
- **Lot 10**, soit un appartement et les 125/1000èmes des parties communes générales.

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

47 000 €

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 (débiteur 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.

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

*Assignment aux débiteurs devant juge de l'exécution à audience orientation,
Dénonce et assignment au créancier inscrit
Commandement de payer du 27 octobre 2020
Etat hypothécaire initial,
Etat hypothécaire sur publication,
Jugement du 12 novembre 2018
Signification du jugement 14 décembre 2018 revêtue du
certificat de non appel du 14 janvier 2019*

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

A MARSEILLE, le 28 janvier 2021